

**No. Rôle: TAL-2022-07564**  
**No. 2022TALREFO/00478**  
**du 9 décembre 2022**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 9 décembre 2022, 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) A1.), et
- 2) A2.), les deux demeurant ensemble à (...),

élisant domicile en l'étude de Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,

**parties demanderesses comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg,**

### **ET**

la société à responsabilité limitée B.), établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

**partie défenderesse comparant par Maître Christelle BEFANA, avocat, demeurant à Luxembourg,**

## **EN PRESENCE DE**

la société anonyme C.), établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie intervenant volontairement comparant par Maître Vanessa LOMORO, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, 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, 14 novembre 2022, Maître Christiane GABBANA donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Christelle BEFANA fut entendue en ses explications.

Maître Vanessa LOMORO donna lecture de la requête en intervention volontaire ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications.

L'affaire fut remise pour continuation des débats à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 21 novembre 2022, lors de laquelle les parties furent entendues en leur conclusions.

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:

### Faits

Les faits pertinents, tels qu'ils résultent des pièces et renseignements fournis par les parties, peuvent être résumés comme suit :

Par acte de vente de terrain et vente en état futur d'achèvement n° (...) passé le 27 janvier 2021 par-devant Maître Léonie GRETHEN, notaire de résidence à Luxembourg, A.) et son épouse A2.) (ci-après « **les époux A.)** ») ont acquis auprès de la société à responsabilité limitée B.) (anciennement dénommée b.)) (ci-après « **la société B.)** ») une maison unifamiliale à usage d'habitation à construire à (...), au prix de 494.061,- euros TTC (TVA 17%).

Aux termes dudit acte notarié, la société B.) s'est obligée « *à commencer les travaux de constructions au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2021 et à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans les vingt (20) mois, jours ouvrés à compter du jour du commencement des travaux de construction, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* » (cf. page 11, sub « *1. Obligation de construire – Délai d'achèvement* »).

Le même acte précise encore ce qui suit :

« *Ne sont pas considérés comme jours ouvrés :*

- *les samedis et les dimanches ;*
- *les jours fériés et congés légaux ;*
- *les jours avec plus de quatre heures de pluie entre six heures et dix-huit heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier ;*

- les jours de neige (suivant rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier ;

- les jours avec une température moyenne en-dessous de zéro degrés Celsius pendant vingt-quatre heures (suivant les rapports de l'institut météorologique de l'aéroport) et ceci pour toute la durée du chantier.

Sont considérées notamment comme cause légitime de suspension du délai, tout évènement extérieur contraignant le vendeur à suspendre ses travaux tels que par exemple cataclysmes, révolutions, guerres et leurs conséquences, grèves, lock-out, la faillite, la déconfiture, accidents de chantier, la mise en règlement judiciaire et en liquidation des biens des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que ces injonctions soient fondées sur les fautes ou négligences imputables au vendeur), les troubles résultant d'hostilités ou tout autre évènement indépendant de la volonté du vendeur.

[...]

La suspension temporaire des travaux, résultant des évènements qui précèdent, entraîne de plein-droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu pour une durée égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

[...] » (cf. pages 11-12).

Les travaux de construction ont commencé, comme prévu, au mois d'avril 2021 et les époux A.) ont procédé au paiement de toutes les tranches de prix leur réclamées par la société B.) entre mai 2021 et février 2022.

Par courrier du 22 mars 2022, la société B.) (par l'intermédiaire de son associé unique, la société D.) a informé les époux A.) de l'arrêt immédiat du chantier (« *immediate stoppage of the project* ») au motif que l'entreprise chargée de l'exécution des travaux de construction lui réclamait une révision à la hausse (de 50%) et non définitive du prix de son marché, suite à l'augmentation du coût des matériaux dans le contexte des conséquences liées à la pandémie du COVID-19 et à la guerre en Ukraine.

Depuis lors, les travaux sont à l'arrêt et les parties sont en désaccord quant à l'exécution du contrat qui les lie. Les époux A.) estiment être en droit d'exiger l'achèvement et la livraison des travaux dans le délai contractuellement fixé, sans devoir payer un complément de prix. La société à responsabilité limitée B.), de son côté, renvoie à des propositions qu'elle a formulées dans un courrier du 21 avril 2022 et qui consistent alternativement à : (i) patienter dans l'espoir d'un retour à la normale sur le marché des matières premières, et poursuivre la construction de la maison dans les conditions initialement prévues, (ii) réviser à la hausse, avec l'accord des époux A.), le prix requis pour achever les travaux, (iii) racheter la maison et le terrain sur lequel elle se situe dans des conditions à convenir, (iv) mettre un terme définitif au projet de construction et faire intervenir l'assureur garantie d'achèvement ou (v.) transférer la fin des opérations de construction entre les mains des époux A.).

## **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 7 octobre 2022, les époux A.) ont fait donner assignation à la société B.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir condamner celle-ci à achever, au sens de l'article 1601-6 du Code civil, et conformément aux prévisions contractuelles stipulées dans l'acte notarié du 27 janvier 2021, les travaux de construction de leur maison, y compris les travaux de redressement des désordres actés dans un rapport d'état des lieux dressé le 30 juin 2022 par le bureau d'experts E.), pour le 1<sup>er</sup> décembre 2022, sinon pour tout autre date ou délai à fixer par le tribunal, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard, sous réserve de tout autre montant, même supérieur, à fixer par le tribunal.

Aux termes de leur assignation, les époux A.) réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation de la société B.) aux frais et dépens de l'instance.

Par requête du 24 octobre 2022, déposée le même jour au greffe du tribunal, la société anonyme C.) (anciennement c.) (ci-après « **la société C.)**») a demandé acte qu'elle intervient volontairement dans l'instance introduite par l'assignation précitée du 7 octobre 2022.

### **Moyens des parties**

A l'audience publique du 21 novembre 2022, les époux A.) ont demandé acte qu'ils reformulent leur demande en ce sens qu'ils sollicitent désormais la condamnation de la société B.) à achever et livrer leur maison dans le délai prévu par le contrat, sinon subsidiairement, et sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune, jusqu'à mi-octobre 2023.

Ils font exposer à l'appui de leur demande que le refus de la société B.) de poursuivre les travaux de construction, malgré son obligation contractuelle (de résultat) d'achever les travaux endéans vingt mois, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2022, constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

Ils précisent que les motifs invoqués par la société B.) pour justifier l'arrêt des travaux ne relèvent pas de la force majeure, dès lors que les événements en question ne sont ni imprévisibles, ni irrésistibles.

Ils ajoutent qu'il y a urgence à voir prononcer la mesure sollicitée étant donné, d'une part, il résulterait d'un rapport d'état des lieux dressé le 30 juin 2022 par le bureau d'expertise E.) que la construction abandonnée par la défenderesse est exposée aux intempéries à l'approche de l'hiver et que, d'autre part, ils devront payer à partir du mois de janvier 2023, outre les loyers pour leur logement actuel, des mensualités sur la partie utilisée du prêt contracté pour l'acquisition de leur maison.

Face aux contestations adverses, ils soulignent que le comportement fautif de la société B.) réside dans le fait que celle-ci refuse actuellement à tort de reprendre les travaux, alors qu'elle ne peut se prévaloir d'aucun cas de force majeure, ni d'aucune autre cause légitime de suspension.

Elle conteste d'ailleurs les motifs invoqués par la société B.) pour s'opposer à la poursuite des travaux, estimant qu'il ne ressort d'aucun élément probant que l'entrepreneur sous-traitant de cette dernière exigerait une augmentation du prix des travaux avant de continuer le chantier.

La société B.) soulève principalement l'incompétence du juge des référés au motif que la mesure sollicitée par les demandeurs relève du fond, dès lors qu'elle tend à l'exécution forcée d'une obligation contractuelle de faire et présente ainsi un caractère définitif et irréversible. Elle conteste par ailleurs que les conditions d'application des bases légales invoquées par les demandeurs soient données en l'espèce. En ordre subsidiaire et pour les mêmes motifs, elle conclut au rejet de la demande pour être irrecevable, sinon non fondée.

Elle souligne d'abord que le chantier n'a pas été arrêté définitivement, mais a simplement été mis en suspend en vue de trouver une solution aux problèmes rencontrés. Après avoir proposé plusieurs solutions aux demandeurs, ces derniers auraient choisi celle de continuer aux conditions initiales, ce qui aurait rendu nécessaire la suspension temporaire des travaux, alors que les conditions initiales ne pouvaient plus être remplies au vu notamment de la hausse du coût des matériaux et de l'énergie.

Elle conteste ensuite tout manquement contractuel dans son chef et elle explique qu'en tenant compte, conformément aux termes de l'acte notarié passé entre parties, des jours fériés légaux, des weekends, des jours d'intempérie et des jours de congés collectifs, le délai d'achèvement est reporté au mois d'octobre 2023, de sorte qu'à ce stade, aucun dépassement du délai d'achèvement, constitutif d'un trouble manifestement illicite, ne saurait lui être reproché. Elle précise qu'elle est en droit de décider de la meilleure façon d'agir pour mener à bien le chantier et qu'il n'appartient ni aux demandeurs ni au juge des référés de s'immiscer dans cette gestion.

Elle estime par ailleurs que la question de savoir si le fait pour l'entreprise de construction de ne pas poursuivre les travaux en l'état actuel du coût et des pénuries des matériaux, constitue ou non une cause légitime de suspension, ou un cas de force majeure, est une question de fond qui échappe à la compétence du juge des référés.

Elle conteste aussi l'existence de toute urgence et relève à ce titre que, contrairement à ce qui est soutenu par les demandeurs, le chantier a été suspendu dans des conditions qui permettent la sauvegarde et la pérennité des constructions réalisées jusqu'à présent. Tout risque de dégradation de l'ouvrage par l'hiver et les intempéries serait exclu, étant donné que lesdites constructions seraient en béton.

Il résulterait en outre des développements exposés ci-dessus que la demande des époux A.) se heurte à des contestations sérieuses, notamment en ce qui concerne l'appréciation

de l'existence d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension ayant pour effet de reporter le délai d'achèvement convenu.

Elle soulève par ailleurs principalement l'irrecevabilité de la demande formulée par la société C.), en sa qualité de partie intervenante volontaire, pour défaut d'intérêt à agir, et subsidiairement la nullité de l'intervention volontaire pour défaut de qualité à agir dans le chef de cette dernière.

Elle sollicite finalement la condamnation des époux A.) à lui payer un euro symbolique à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société C.) considère qu'elle a un intérêt personnel et légitime à intervenir dans la présente instance en sa qualité d'assureur ayant émis au profit des époux A.) un certificat d'assurance caution d'achèvement. La société B.) aurait arrêté les travaux de construction, mais contesterait en même temps se trouver dans une situation de défaillance ou de faillite qui permettrait de déclencher la garantie d'achèvement. Elle estime que la société B.) est dans l'obligation de continuer les travaux de construction, dès lors qu'elle ne pourrait actuellement se prévaloir d'aucune cause légitime de suspension, et qu'en laissant le chantier à l'abandon depuis le mois de mars 2022, elle aggraverait délibérément le dommage à prendre en charge par elle. L'inaction de la société B.) ayant un impact direct sur le risque couvert par la police d'assurance la liant à cette dernière, son intervention volontaire serait à déclarer recevable.

Elle se rallie aux prétentions et moyens des époux A.), tout en sollicitant, outre la condamnation de la société B.) à achever les travaux de construction, la condamnation de celle-ci à reprendre immédiatement et mener à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir les travaux de construction de telle manière que la maison unifamiliale vendue aux époux A.) soit achevée endéans le délai d'achèvement prévu par l'acte notarié du 27 janvier 2021, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard, sinon tout autre montant, même supérieur, à fixer par le tribunal.

Elle considère qu'indépendamment de la question de savoir si le délai d'achèvement convenu est venu à échéance, la société B.) manque à ses obligations contractuelle en ayant définitivement ou du moins indéfiniment arrêté les travaux. En tout état de cause, en arrêtant ou en suspendant les travaux pour une durée indéterminée, alors qu'il n'existe pas de cas de force majeure ni de cause légitime de suspension, la société B.) ne mènerait pas les travaux de manière à pouvoir les achever dans les délais contractuels.

### **Appréciation**

#### *Quant à la recevabilité de l'intervention volontaire*

L'intervention volontaire est recevable dès lors que l'intervenant a la qualité de tiers et peut se prévaloir d'un intérêt légitime, personnel et suffisant, direct ou indirect, matériel ou moral, ou d'un simple préjugé défavorable que pourrait créer une décision judiciaire, de nature à justifier sa participation à l'instance (*Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire*

*privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2<sup>e</sup> édition, 2019, n° 1138, p. 641, et les références jurisprudentielles y citées).*

En l'occurrence, l'action des époux A.) vise à voir enjoindre à la société B.) d'achever les travaux de construction de la maison leur vendue par cette dernière suivant acte notarié du 27 janvier 2021.

La société C.) déclare intervenir en qualité d'assureur qui, en vertu d'une garantie d'achèvement émise au profit des époux A.), s'est engagé à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble en cas d'inexécution par la société B.) de son obligation d'achèvement.

La société anonyme C.) couvre donc le risque d'une défaillance de la société B.) dans l'achèvement des travaux.

Comme la demande des époux A.) concerne directement l'obligation d'achèvement incombant à la société B.), il faut en retenir que la société anonyme C.) justifie d'un intérêt suffisant pour intervenir dans la présente instance.

L'intervention volontaire de la société C.) est partant à déclarer recevable.

#### Quant à la demande principale

Les époux A.) agissent principalement sur base de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [l]e 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 deux cas d'ouverture distincts à cette action, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et ensuite en cas de trouble manifestement illicite.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser le plus souvent par une mesure de remise en état.

En l'espèce, il est reproché à la société B.) de commettre un trouble manifestement illicite en omettant d'achever les travaux de construction et de livrer l'immeuble vendu en état futur d'achèvement dans le délai contractuel. On se situe donc dans le deuxième cas de figure, celui où la voie de fait, à la supposer établie, s'est déjà produite, de sorte qu'il y aurait lieu de la faire cesser.

Les mesures réclamées sur base de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas subordonnées à la preuve de l'urgence, les conditions ayant trait à l'imminence du dommage et au caractère manifestement illicite du trouble se suffisant à elles-mêmes dans la mesure où il est toujours pressant de prévenir pareil

dommage et de mettre un terme à l'illicéité manifeste (*Cour d'appel, 21 novembre 2018, Pas. 39, p. 695 ; Cour d'appel, 21 janvier 1997, Pas. 30, p. 247*).

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement d'une interdiction les protégeant. Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en méconnaissance de l'ordre juridique établi, qu'il faut, d'une part, faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière. Il s'agit, d'autre part, de préserver ou de rétablir un *statu quo* avant l'intervention du juge du fond (*Cour d'appel, 18 mars 2020, Pas. 39, p. 632 ; Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas. 37, p. 828 ; Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811*).

En l'occurrence, les époux A.) reprochent à la société B.) de ne pas respecter le délai d'achèvement prévu à la page 11 de l'acte de vente du 27 janvier 2021, partant de se rendre coupable un manquement contractuel à leur égard.

En sollicitant la condamnation de la société B.) à achever l'immeuble en construction, les époux A.) poursuivent l'exécution forcée du contrat de vente en état futur d'achèvement liant les parties.

Le juge des référés peut se baser sur un contrat clair et précis pour ordonner la mesure sollicitée par une partie à ce contrat. Ses pouvoirs cessent toutefois lorsqu'il s'agit d'interpréter les obligations contractuelles assumées de part et d'autre, d'apprécier si elles furent exécutées ou non et surtout lorsqu'il y a lieu de se prononcer sur les conséquences d'une éventuelle inexécution. Seul le juge du fond a le pouvoir de se prononcer à ce sujet (*Cour d'appel, 21 décembre 1999, n° 23453 du rôle*).

Il est admis que dans des cas très exceptionnels, la non-exécution d'une obligation contractuelle peut être à l'origine d'une voie de fait, lorsque l'une des parties cesse unilatéralement toute relation avec son co-contractant de façon si intempestive que son agissement peut être à l'extrême qualifié de voie de fait. En imposant en pareille espèce l'exécution du contrat, le juge des référés prend une mesure qui, sans préjuger la solution au fond, a pour objet de maintenir les choses en l'état. Il s'ensuit que l'intervention du juge des référés en matière d'inexécution contractuelle est des plus restrictives et ne peut avoir lieu qu'en cas de violation flagrante et intolérable des obligations convenues entre parties (*TAL référé, 19 juillet 2019, n° TAL-2019-04387 du rôle, ordonnance n° 2019TALREFO/00339*).

En l'occurrence, s'il est vrai le contrat de vente conclu entre parties prévoit un délai d'achèvement de 20 mois à compter du jour du commencement des travaux de construction, force est cependant de constater que les parties ont également convenu, dans ce même contrat, d'une définition relativement précise des jours ouvrés à prendre en compte pour le calcul de ce délai, excluant non seulement les jours de weekend ainsi que les jours fériés et de congés légaux, mais aussi certains jours d'intempérie.



Les parties ont en outre prévu plusieurs hypothèses de prorogation de plein droit du délai d'exécution. Il en est ainsi notamment en cas de suspension temporaire des travaux pour cause légitime, le délai d'achèvement étant dans cette hypothèse automatiquement prorogé « *pour une période égale à la suspension, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier* ».

En l'espèce, les parties demanderesses restent d'abord en défaut d'établir, face aux contestations émises par la société B.), que le délai d'achèvement, calculé conformément aux prévisions contractuelles, c'est-à-dire en comptant uniquement les jours ouvrés, soit actuellement venu à échéance. Elles ne rapportent donc pas la preuve du manquement contractuel allégué.

Il faut ensuite considérer que, dans la mesure où il ressort d'un courrier du 25 février 2022 que la société B.) s'est vue confrontée à un arrêt de chantier à l'initiative de son entrepreneur sous-traitant, la société F.), la question du délai d'achèvement à respecter par la société B.), et plus précisément la question de savoir si et dans quelle mesure le comportement de la société F.) peut constituer une cause légitime de suspension du délai d'achèvement et, partant, justifier une prorogation du délai d'achèvement, nécessite un examen plus approfondi des éléments de fait et de droit gisant à la base de la demande des époux A.), examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

En effet, pour pouvoir apprécier le bien-fondé de la demande de ces derniers, le tribunal devrait, dans un premier temps, déterminer le contenu exact de l'obligation d'achèvement incombant à la société B.), c'est-à-dire fixer le délai que celle-ci était, aux termes du contrat, tenue de respecter, et ce n'est qu'après cet examen (au fond) qu'il pourra se prononcer sur l'existence ou non d'une inexécution contractuelle dans le chef de la société B.) et sur les conséquences de celle-ci.

Il convient de préciser que le seul fait pour la société B.) d'avoir actuellement suspendu les travaux de construction n'est pas de nature à la constituer en faute, puisque même si elle est tenue, en tant que vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, d'une obligation de résultat de terminer les travaux dans les délais convenus, elle reste cependant en principe libre dans le choix des modalités et moyens à mettre en œuvre pour satisfaire à cette obligation.

Faute de preuve d'un trouble manifestement illicite, la demande des époux A.) est à déclarer irrecevable sur base de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

A titre subsidiaire, les époux A.) agissent sur le fondement de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, qui 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* ».

Le référé-urgence présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

Il résulte des développements faits ci-avant que la demande des époux A.) est sérieusement contestable et paraît même non fondée en l'état actuel, dès lors que la preuve de la faute contractuelle alléguée, à savoir le non-respect du délai d'achèvement, n'est pas rapportée.

Dans ces conditions, la demande est également irrecevable sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

#### Quant à la demande formulée par la partie intervenante volontaire

La société C.) sollicite, en plus de la condamnation de la société B.) à l'achèvement de l'immeuble, la condamnation de celle-ci à reprendre immédiatement les travaux.

La société B.) soulève l'irrecevabilité de cette demande pour défaut d'intérêt à agir dans le chef de la société C.).

L'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage (*Thierry HOSCHEIT, précité, n° 997, p. 567, et les références jurisprudentielles y citées*).

En l'espèce, la société C.) intervient en qualité d'assureur ayant fourni une garantie d'achèvement aux époux A.).

En tant que tel, elle a intérêt à ce que la société B.) continue et termine les travaux de construction, puisqu'en cas de défaillance de cette dernière, elle sera amenée à garantir l'achèvement de l'ouvrage acquis par les époux A.) par le paiement des sommes nécessaires à cet effet.

Dans cette optique, la demande de la société C.) présente une utilité pour elle, de sorte qu'il faut retenir qu'elle dispose d'un intérêt à agir.

Sa demande est cependant irrecevable, tant sur base de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile que sur le fondement de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du même code, étant donné qu'il résulte des développements précédents qu'un manquement contractuel manifeste (ou incontestable) dans le chef de la société B.), requis pour justifier l'intervention du juge des référés, laisse d'être établi à ce stade.

#### 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*).

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande des époux A.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Faute d'établir l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, la demande de la société B.) 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,

donnons acte à la société anonyme C.) de son intervention volontaire dans l'instance ;

déclarons cette intervention volontaire recevable ;

recevons la demande principale 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,

déclarons la demande principale irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

déclarons la demande formulée par la partie intervenante volontaire irrecevable ;

déboutons les parties de leurs 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 appel et sans caution ;

laissons les frais de l'instance à charge des parties demanderesses.