

Texte pseudonymisé

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

Rôle no. TAL-2023-03895
No. 2024TALREFO/00353
du 26 juillet 2024

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 26 juillet 2024, tenue par Nous Cheryl SCHREINER, 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, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants de l'ordonnance de référé **no. 2023TALREFO/00483 du 15 décembre 2023** et dont le dispositif est conçu comme suit:

« Nous Christina LAPLUME, 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 ;

recevons la demande en la forme ;

la disons recevable;

avant tout progrès en cause ;

ordonnons la réouverture des débats pour permettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de présenter le détail des travaux qui restent à l'heure actuelle inachevés;

réserve les autres volets ;

*refixons les débats à l'audience des référés ordinaires du jeudi, **le 1^{er} février 2024**, à 9.00 heures, salle TL 0.11, au rez-de-chaussée de la Cité judiciaire, Luxembourg ;*

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

Suite à l'ordonnance de référés numéro 2023TALREFO/00483 du 15 décembre 2023 l'affaire fut réappelée à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 1^{er} février 2024, lors de laquelle l'affaire fut refixée.

Après plusieurs remises l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique de vacation des référés du lundi, 22 juillet 2024, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs explication et moyens.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de vacation des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit de l'huissier de justice du 28 avril 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir condamner la société SOCIETE1.) à procéder dans un délai de 30 jours à compter de l'ordonnance à intervenir à la levée des réserves mentionnées au procès-verbal de réception du 7 février 2023 ainsi que dans le courrier du 7 mars 2023, le tout sous peine d'une astreinte d'un montant de 100 euros par jour de retard à compter de l'ordonnance à intervenir et ce jusqu'à la levée des réserves constatée contradictoirement entre parties.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basent leur demande sur l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile sinon sur l'article 933 alinéa 1^{er} du même code.

A l'audience des plaidoiries du 30 novembre 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait exposé que le 12 octobre 2020, ils ont acquis, dans le cadre d'un contrat de vente en état futur d'achèvement, une maison d'habitation sise à ADRESSE3.), pour laquelle la date d'achèvement des travaux de construction avait initialement été fixée au 31 décembre 2021 ; qu'au regard du fait que les travaux n'étaient pas terminés, la date de réception des travaux fut refixée au 30 novembre 2022 puis au 15 décembre 2022 ; qu'à cette date, la réception n'aurait toujours pas pu être faite en raison de l'inachèvement de divers travaux respectivement de l'existence de non-conformités affectant les travaux exécutés par la société SOCIETE1.); que cet état de fait fut constaté, de façon contradictoire, par l'expert PERSONNE3.) du cabinet d'expertise SOCIETE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) donnaient finalement à considérer qu'un procès-verbal de réception fut dressé le 7 février 2023 reprenant un grand nombre de réserves qui devaient être levées pour le mois de mars 2023 au plus tard.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutenaient ensuite que nonobstant son engagement à terminer les travaux, la société SOCIETE1.) ne serait plus intervenue sur le chantier de sorte qu'en date du 7 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ont mise en

demeure afin qu'elle termine « les travaux de redressement nécessaires à la levée de l'ensemble des réserves mentionnées au procès-verbal de réception » ; que nonobstant cette mise en demeure, la société SOCIETE1.) serait intervenue sur le chantier uniquement pour travailler sur le robinet extérieur situé à l'arrière de la maison, de la connexion internet, du réglage de certaines portes intérieures et de l'installation d'un garde-corps manquant.

La société SOCIETE1.) concluait au rejet de la demande au motif que la demande serait indéterminée faute pour les parties demanderesse PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de préciser les travaux qui restaient inachevés. La société SOCIETE1.) soulevait ensuite l'incompétence du juge des référés à connaître de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au motif que la mesure demandée équivaldrait à une mesure définitive touchant le fond de l'affaire.

Par ordonnance du 15 décembre 2023, le juge des référés a retenu que la demande dirigée à l'égard de SOCIETE1.) n'est pas indéterminée puisque PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se réfèrent, dans le dispositif de leur exploit introductif d'instance, expressément au procès-verbal de réception du 7 février 2023, dûment signé par un représentant de la société SOCIETE1.), qui énumère une longue liste de réserves ainsi qu'à un courrier du 7 mars 2023.

Le juge de référés a encore retenu que dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'a pas autrement contesté l'inachèvement des travaux lors des plaidoiries, il est à retenir que faute pour elle de livrer un ouvrage exempt de malfaçons à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la preuve d'un trouble manifestement illicite est à suffisance rapportée dans son chef.

Considérant ensuite que d'une part, une comparaison du tableau des réserves listées dans le procès-verbal du 7 février 2023 - dans lequel un grand nombre de réserves ont été ajoutées à la main et sont difficilement lisibles - avec celles listées dans le courrier du 7 mars 2023, ne permettent pas de déterminer avec certitude quels travaux restent en définitif inachevés et que d'autre part, il ne se dégage pas de cette liste si les travaux sur le robinet extérieur situé à l'arrière de la maison, de la connexion internet, du réglage de certaines portes intérieures et de l'installation d'un garde-corps manquant entrepris par la société SOCIETE1.) après l'établissement du procès-verbal de réception, font encore partie des travaux inachevés, le juge des référés a ordonné la réouverture des débats et a invité PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de présenter en détail les travaux qui restent à l'heure actuelle inachevés et de parfaire l'instruction de leurs moyens.

Par exploit d'huissier du 20 février 2024, la société SOCIETE1.) a relevé appel de l'ordonnance du 15 décembre 2023, laquelle lui a été signifiée en date du 9 février 2024.

Par arrêt N° 089/24 du 26 juin 2024, la septième chambre de la Cour d'appel a confirmé l'ordonnance n°2023TALREFO/00483 du 15 décembre 2023.

A l'audience des plaidoiries du 22 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent une liste présentant en détails les travaux restant à l'heure actuelle inachevés, telle qu'il avait été demandée par le juge de référés dans son ordonnance du 15 décembre 2023, et réitèrent leur demande concernant la levée de ces réserves par la société SOCIETE1.) dans un délai de 30 jours à compter de l'ordonnance à intervenir, le tout sous peine d'astreinte de 100.-€ par jour de retard à compter de l'ordonnance et jusqu'à la levée des réserves constatée contradictoirement entre parties.

La société SOCIETE1.), se rapportant à prudence en ce qui concerne cette liste, s'oppose à titre principal à une condamnation sous peine d'astreinte, subsidiairement elle demande que l'astreinte soit plafonnée à 15.000.-€.

La société SOCIETE1.) demande en outre qu'un expert soit nommé afin de constater le bon achèvement des travaux et la levée des réserves.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se déclarent d'accord avec le principe même qu'un expert soit nommé afin de constater la levée des réserves, tout en précisant qu'ils ne le jugent pas utile.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de condamner la société SOCIETE1.) à la levée des réserves plus amplement détaillées au dispositif de la présente ordonnance dans un délai de 60 jours à partir de la présente ordonnance.

Eu égard à l'attitude de la société SOCIETE1.) qui n'est plus intervenue auprès des parties demanderesses depuis la signature du procès-verbal de réception, et ce malgré mise en demeure, ainsi qu'au vu du nombre de réserves à lever, il y a lieu d'assortir la présente condamnation d'une mesure coercitive, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en astreinte et de fixer le montant de l'astreinte à la somme de 100.-€ par jour de retard à partir du 8ième jour à partir de la signification de la présente ordonnance.

Il y a néanmoins lieu de limiter le montant de l'astreinte au montant maximum de 15.000.-€.

Compte tenu du fait que la partie demanderesse ne s'est pas opposée à la demande en expertise, il y a lieu d'y faire droit et de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée au dispositif de la présente ordonnance.

L'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile ayant un caractère probatoire dans l'intérêt de la partie défenderesse, il lui appartient de faire l'avance des frais d'expertise.

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 des éléments du présent litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant à déclarer fondée et justifiée pour un montant de 500.-€ pour chacune des deux parties demandereses sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

PAR CES MOTIFS

Nous Cheryl SCHREINER, 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 ;

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

ordonnons à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l de procéder, dans un délai de 60 jours à partir de la présente ordonnance sous peine d'une astreinte de 100.-EUR par jour de retard à partir du 8ième jour de la signification de la présente ordonnance à la levée des réserves suivantes:

- *Façade à terminer,*
- *Façade avant (accès garage et porte d'entrée) à être terminée si les conditions météorologiques le permettent*
- *Retouche façade arrière - coin supérieur de la baie vitrée (porte coulissante-poste fixe) si les conditions météorologiques le permettent*
- *Retouche peinture pignon gauche - en descendant les escaliers extérieurs si les conditions météorologiques le permettent*
- *Revoir la mise en œuvre de la peinture ALIAS1.) mur en dessous rez-de-jardin- si les conditions météorologiques le permettent*
- *Recouper l'isolant en façade en dessous du seuil alu extérieur – si les conditions météorologiques le permettent*
- *Nettoyage des façades - suite aux travaux des aménagements extérieurs*
- *Revoir la jonction du profil alu situé au coin - niveau supérieur de la baie vitrée (porte coulissante-poste fixe) rez-de-jardin*
- *Placer un profil de finition en bas châssis du poste fixe de la baie vitrée (porte coulissante-poste fixe) rez-de-jardin*
- *Revoir le niveau du seuil en alu de la baie de fenêtre de la cuisine*

- Revoir les réglages des châssis intérieurs
- Pose des finitions sur les coins des baies châssis situées au rez-de-jardin et rez-de-chaussée
- Calepinage pavé à l'avant de la maison / tôle finition (finition à voir avec le client)
- Pose gabions non-alignés, pas d'aplomb
- Marches escalier extérieur qui bougent
- Emplacement extérieur SOCIETE3.)
- Humidité coin escalier extérieur / séjour /porte coulissante
- Absence nettoyage châssis fenêtres + manque silicone
- Débarras différence de carrelage
- Porte WC séparé - lavabo : manque porte-serviette
- Châssis portes coulissantes séjour abîmé
- Réserve carrelages manquante
- Raccords façade - couvres murs à vérifier + tablettes fenêtres
- Vérification niveau intérieur-extérieur des terrasses
- Raccord dallage aux façades à vérifier
- Changement système chauffage unilatéralement par SOCIETE1.)
- Dossier AS BUILT avec attestation d'assurance décennale au prix d'une compagnie luxembourgeoise
- Absence Blower Door Test
- Joint silicone baignoire à refaire + couleur à choisir chambre parentale
- Murs et sols salle de bain chambre parentale - trace à nettoyer
- Compteurs électricité + eau utilisés pendant décembre 2022 et janvier 2023 pour travaux maison voisine
- Plusieurs carrelages sonnent creux au niveau des murs de la salle de bain de la suite parentale, ainsi qu'au niveau des contremarches donnant accès aux balcons situés au 1er étage de la maison
- La porte d'entrée et la porte de garage de la maison sont endommagées (présence de griffure et variation de la couleur)
- Un impact est présent sur un couvre mur métallique extérieur
- Il n'existe pas de siphon dans le garage bien que celui-ci figure sur les plans de vente
- Une marche de l'escalier extérieur menant à la terrasse située à l'arrière de la maison est fissurée
- Des éléments en fer sortent des gabions
- Une plinthe entre la fenêtre et l'escalier menant à l'étage de la maison est manquante
- Les joints de silicone des plinthes dans plusieurs pièces sont inexistantes
- De manière générale, l'ensemble des châssis de fenêtres possèdent des griffures, incrustation, ainsi que des traces de colle, respectivement de ciment
- Les caches visées des châssis de fenêtres sont d'un côté anthracite et de l'autre côté blanc, bien que les châssis soient de couleur anthracite à l'intérieur comme à l'extérieur de la maison
- Plantation d'une haie végétale entre la propriété de Monsieur PERSONNE4.) et Madame PERSONNE5.) et la propriété voisine

limitons le montant total de l'astreinte à la somme de 15.000.-€;

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder Monsieur **Jochen HÖHN (c/o EXPERT 4 U), demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.)**;

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

1. constater le bon achèvement des travaux et établir un procès-verbal de levée des réserves après achèvement des travaux de réfection,
2. contrôler si les travaux ont été exécutés dans le délai imparti;

ordonnons à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l de payer à l'expert la somme de **1.000 euros** au plus tard le **23 août 2024** à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal;

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

disons qu'en cas de difficulté d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport ;

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

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 **25 octobre 2024** au plus tard;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l à payer à chacune des parties demanderesse une indemnité de 500.-€ 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;

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

