

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2024-07704**

**No. 2024TALREFO/00552**

**du 20 décembre 2024**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 décembre 2024, 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 de la greffière assumée Carole STARCK.

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat, assisté de Maître Marie MALDAGUE, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

***parties demanderesses comparant par Maître Marie MALDAGUE, avocat, en remplacement de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

### **ET**

- 1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 3) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous

le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Vanessa LOMORO, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**parties défenderesses sub 2) et 3) comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat, demeurant à Luxembourg.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 25 novembre 2024, Maître Marie MALDAGUE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Vanessa LOMORO et Maître Catherine HORNING furent entendues en leurs moyens et 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 20 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** »), à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE4.)** ») et à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, sous le visa de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 403.673,71.- euros à titre de provision

Aux termes de leur assignation, ils réclament encore l'allocation une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance. Ils demandent enfin à voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune à la société SOCIETE4.) et à la société SOCIETE3.).

### **Moyens des parties**

À l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que, suivant acte notarié du 9 avril 2021, ils ont acquis auprès de la société SOCIETE4.) une maison d'habitation en état futur d'achèvement sise à ADRESSE5.) ; qu'en vertu dudit acte de vente, la société SOCIETE4.) s'est engagée à achever les travaux de construction de la maison dans un délai de 21 mois, soit jusqu'au 9 janvier 2023 ; que le même jour, ils ont signé avec la société SOCIETE1.) un certificat d'assurance « *caution d'achèvement* » numéro NUMERO4.), aux termes duquel la société SOCIETE1.) s'est portée garante solidaire de la société SOCIETE3.), laquelle a souscrit cette garantie d'achèvement au profit de la société SOCIETE4.) ; que par courrier recommandé du 6 mars 2024, ils ont mis en demeure la société SOCIETE4.) d'achever les travaux pour le 30 avril 2024 au plus tard ; qu'aucune réponse n'ayant été réservée à cette mise en demeure, ils ont chargé l'expert Alain VAN AERDE aux fins de constater le non-achèvement de leur immeuble ; que cette expertise a eu lieu le 19 juin 2024, en présence des représentants de la société SOCIETE4.) ; que par courrier recommandé du 24 juillet 2024, ils ont mis en demeure la société SOCIETE1.) de leur payer le montant de 403.673,71.- euros TTC, correspondant à la somme nécessaire pour l'achèvement de

leur immeuble suivant d'un devis établi le 22 juillet 2024 par la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. ; la société SOCIETE1.) refusant à ce jour de s'exécuter, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Ils considèrent que la garantie d'achèvement constitue une garantie à première demande, de sorte que la société SOCIETE1.) n'est pas en droit de refuser l'exécution de celle-ci. Ils estiment que l'obligation invoquée n'est pas sérieusement contestable, étant donné que la société SOCIETE1.) a reconnu être garante des obligations du promoteur, que le non-achèvement a été constaté par voie d'une expertise contradictoire et qu'ils ont opté pour le devis le moins élevé parmi plusieurs devis sollicités pour les travaux d'achèvement.

En réplique aux plaidoiries adverses, les demandeurs insistent sur l'existence d'une garantie d'achèvement valable à leur profit. Ils soulignent que le certificat d'assurance versé mentionne expressément l'adresse de leur chantier. Ils estiment, en outre, que ledit certificat contient une stipulation pour autrui, en ce que la société SOCIETE1.) s'y serait engagée auprès de la société SOCIETE3.) pour compte et au profit de la société SOCIETE4.). Ils précisent que la société SOCIETE3.) est la société mère de la société SOCIETE4.) et en déduisent que la société SOCIETE3.) a souscrit la garantie d'achèvement pour le compte de la société SOCIETE4.).

Ils soulignent, par ailleurs, que la défaillance dans chef de la société SOCIETE4.) est incontestable, dès lors le délai contractuel d'achèvement a été dépassé de plus de 23 mois et n'a donc manifestement pas été respecté. Dans ces conditions, ils pourraient légitimement prétendre au paiement de la garantie d'achèvement.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande au motif que celle-ci se heurte à des contestations sérieuses.

A titre principal, elle conteste l'existence d'une garantie d'achèvement valable. A ce titre, elle relève que le certificat produit par les demandeurs prévoit qu'elle se porte garante solidaire non pas pour la société SOCIETE4.), mais uniquement pour la société SOCIETE3.). Cette dernière n'aurait toutefois pas signé le certificat, de sorte qu'aucune garantie d'achèvement n'aurait été valablement émise. Elle en conclut que l'acte de vente en état futur d'achèvement 9 avril 2021 est entaché de nullité pour défaut de remise d'une garantie d'achèvement valable, conformément aux dispositions de l'article 1601-5 du Code civil.

À titre subsidiaire, elle conteste tout manquement contractuel dans son chef de nature à conférer aux demandeurs le droit de solliciter l'exécution de la garantie d'achèvement. Elle souligne à cet égard que la société SOCIETE4.), venderesse de la maison des demandeurs, n'est ni en état de faillite ni en état de défaillance, et déclare actuellement vouloir poursuivre les travaux de construction litigieux.

L'existence et l'ampleur des retards invoqués par les demandeurs feraient d'ailleurs l'objet de contestations. L'acte de vente signé entre les parties prévoirait des causes légitimes de suspension des délais d'exécution, notamment les jours d'intempéries, qui

justifieraient au moins une partie des retards accusés. De plus, l'épidémie du COVID-19 aurait causé de nombreuses perturbations en 2021 et 2022 et constituerait également une justification légitime pour le délai d'achèvement du chantier. Elle en déduit que, même à supposer qu'un retard existe, celui-ci est bien moindre que ce que les demandeurs prétendent, et en aucun cas suffisant pour justifier le recours à la garantie d'achèvement.

Elle conteste en outre le montant du coût des travaux d'achèvement tel qu'il résulte du devis versé par les demandeurs et considère que les demandeurs n'apportent pas la preuve de la réalité de ces coûts.

Elle réclame finalement, à titre reconventionnel, la condamnation des demandeurs à lui payer une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.) se rallient aux plaidoiries de la société SOCIETE1.), tout en soulignant que le chantier des demandeurs n'est pas à l'arrêt et que les travaux continuent à ce jour d'être exécutés.

### **Appréciation**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent sur la base de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel le juge des référés peut accorder une provision au créancier dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

La contestation sérieuse faisant obstacle à l'allocation d'une provision par le juge des référés est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond (*Cour d'appel, 20 janvier 1986, Pas. 26, p. 368*).

Il convient de rappeler 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 (*voir p.ex. Cour d'appel, arrêt n° 91/23-VII-REF du 21 juin 2023, nos. CAL-2023-00149 et CAL-2023-00241 du rôle*).

Il est en effet admis que 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 ; Cour d'appel, 4 décembre 2002, n° 26633 du rôle*).

En l'occurrence, les demandeurs poursuivent l'exécution d'une garantie d'achèvement qui leur aurait été consentie par la société SOCIETE1.) dans le cadre de l'acquisition de leur maison en état futur d'achèvement.

Les parties défenderesses contestent non seulement que les conditions nécessaires pour donner lieu à l'exécution de la garantie d'achèvement soient données, mais remettent en outre en question l'existence même de la garantie invoquée, au motif que la partie cocontractante des demandeurs dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement, à savoir la société SOCIETE4.), n'est pas partie au certificat d'assurance versé et que la société SOCIETE3.) n'a pas non plus signé ledit certificat.

L'analyse des moyens de défense, et plus particulièrement la question de l'existence et de la validité de la garantie d'achèvement invoquée par les demandeurs, ainsi que la question subséquente de la réunion des conditions requises pour l'exécution de cette garantie d'achèvement, suppose un examen plus approfondie des éléments de fait et de droit de la cause, examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

En condamnant la société SOCIETE1.) au paiement de la provision réclamée, le juge des référés se prononcerait sur la régularité de la garantie d'achèvement ainsi que sur l'existence d'une inexécution contractuelle dans le chef des parties défenderesses, engageant leur responsabilité, ainsi que sur les conséquences d'une telle inexécution.

Il suit de ce qui précède que les parties défenderesses justifient de contestations sérieuses, de sorte que la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une provision est à déclarer irrecevable.

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 d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La société SOCIETE1.) 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 ;

déboutons les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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 demanderesses.