

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-05583
No. 2024TALREFO/00497
du 21 novembre 2024

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 21 novembre 2024, tenue par Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée de la greffière assumée Carole STARCK.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), et sa partenaire,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, qui est constituée, et représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties demandereses comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Isabelle HOMO, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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,

partie défenderesse 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 jeudi matin, 14 novembre 2024, Maître Isabelle HOMO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Catherine HORNUNG 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 3 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux fins de voir ordonner à la partie assignée d'achever la maison unifamiliale à ériger sur le terrain acquis par les parties demandresses aux termes de l'acte authentique numéro NUMERO2.) du 18 décembre 2020 de façon à ce qu'il soit procédé à un constat d'achèvement et à la remise des clés le 20 décembre 2024 au plus tard, sous peine d'une astreinte de 2.000 euros par jour de retard, sans plafond de l'astreinte. Les parties demandresses demandent à voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement. Elles réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Lors de l'audience publique du 14 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait plaider qu'ils sont conscients du fait que leur demande n'est plus réalisable jusqu' au mois de décembre 2024 au vu de l'état de gros œuvre non fermé dans lequel se trouve la maison. Ils demandent de ce fait, subsidiairement, à voir terminer les travaux de la maison la veille des congés collectifs d'été, à savoir le 15 juillet 2025, sinon, plus subsidiairement, pour le mois de novembre 2025, le tout sous peine d'une astreinte de 2.000 euros par jour de retard et sans plafond.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basent leur demande, principalement, sur les dispositions de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et, subsidiairement, sur l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que par acte de vente en état futur d'achèvement du 18 décembre 2020, ils ont acquis auprès de la société SOCIETE1.) S.A. un terrain dans la commune de ADRESSE3.) pour le prix de 354.200 euros ainsi qu'une maison d'habitation unifamiliale à ériger sur ledit terrain pour le prix de 500.800 euros. Le délai d'achèvement conventionnel de la maison unifamiliale aurait été fixé au 18 décembre 2022. A ce jour, la maison unifamiliale serait inachevée et les parties demanderesses auraient été contraintes à signer un contrat de bail afin de loger leur famille. Il y aurait désormais urgence à achever les travaux.

Lors de l'audience publique du 14 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore réclamé la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à leur rembourser les six mois de loyers qu'ils ont dû payer à partir du mois de juin 2024 jusqu'au mois de novembre 2024, à savoir 1.350 euros par mois, en raison de l'inachèvement de la maison unifamiliale par la société SOCIETE1.) S.A. et ce à titre de provision pour le dommage matériel subi du fait des loyers qu'ils ont dû déboursier en attendant l'achèvement de leur maison.

La société SOCIETE1.) S.A. a fait plaider que le délai conventionnel invoqué par les parties demanderesses n'est pas de rigueur et que ce délai peut être prolongé pour causes légitimes ou en case de force majeure. La partie assignée donne à considérer qu'elle n'est matériellement pas en mesure de procéder à l'achèvement de la maison, ni pour le mois de décembre 2024, ni pour le mois de juillet 2025, étant donné que la maison se trouve encore en état de gros œuvre non fermé. L'achèvement des travaux serait réalisable pour le mois de novembre 2025.

Concernant le remboursement des loyers déboursés par les parties PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) S.A. soutient que cette demande est irrecevable, sinon non fondée, vu qu'elle ne figure pas dans l'acte d'assignation. En outre, la parties demanderesses ne rapporteraient pas la preuve du paiement des loyers.

Appréciation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basent leur demande tendant à l'achèvement des travaux de la maison unifamiliale, principalement, sur l'article 932, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel le président du tribunal ou le juge qui le remplace peut ordonner en référé, dans tous les cas d'urgence, 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. Le référé urgence présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse. La question de savoir s'il y a urgence est une question de fait que le juge des référés apprécie souverainement.

En l'espèce, il ressort de l'article 2 figurant à la page 8 du contrat de vente en état futur d'achèvement du 18 décembre 2020 que « *le promoteur s'engage à achever la finition de la maison en son état futur d'achèvement dans les 24 mois à compter des présentes, au plus tard, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai* ».

Par courrier du 18 novembre 2022, la société SOCIETE1.) S.A. a informé les parties demanderesses que le délai de livraison de la maison serait reporté à la fin du troisième trimestre 2023. Puis, par courrier du 5 octobre 2023, la partie assignée a une nouvelle fois reporté le délai d'achèvement de la maison au mois de décembre 2024.

La société SOCIETE1.) S.A. ne conteste pas que la maison demeure inachevée et qu'elle n'est pas parvenue à respecter le délai d'achèvement fixé contractuellement au 18 décembre 2022. La partie assignée ne se prévaut en l'espèce pas d'un cas précis de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai qui sont énumérés de manière non limitative à l'article 2 pages 8, 9 et 10 du contrat de vente en état futur d'achèvement.

La première condition d'exercice du référé urgence, à savoir l'urgence, est donnée en l'espèce, vu que la partie assignée n'a pas respecté le délai d'achèvement fixé au 18 décembre 2022 et que les parties demanderesses sont privées depuis cette date de leur logement familial et qu'elles ont de ce fait été obligées à contracter un contrat de bail et à payer des loyers. L'urgence est le fait pour les parties demanderesses d'attendre depuis presque deux ans la livraison de leur maison unifamiliale. En outre, le société SOCIETE1.) S.A. admet que le délai d'achèvement initialement prévu n'a pas été respecté et que la maison demeure inachevée, ceci sans se prévaloir d'une cause légitime ou d'un cas de force majeure, de sorte que la deuxième condition d'exercice du référé-urgence, relative à de l'absence de contestation sérieuse, est également donnée en l'espèce. Au vu de ces considérations, il y a lieu d'ordonner à la société SOCIETE1.) S.A. de procéder à l'achèvement de la maison unifamiliale de façon à ce qu'il soit procédé à un constat d'achèvement et à la remise des clés.

La société SOCIETE1.) S.A. fait valoir qu'il lui est matériellement impossible d'achever les travaux pour le mois de juillet 2025. L'achèvement des travaux serait en revanche envisageable pour le mois de décembre 2025.

Au vu de l'ampleur des travaux restant à réaliser tel que résultant des pièces versées en cause par la partie défenderesse, à savoir les photos ainsi que le courrier du 12 août 2024 qui énumère les postes de travaux restant à réaliser, il y a lieu d'ordonner à la société SOCIETE1.) d'achever les travaux pour le 1^{er} décembre 2025 au plus tard et ce sous peine d'une astreinte de 300 euros par jour de retard, plafonnée à 100.000 euros.

Lors de l'audience publique du 14 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à leur rembourser les six mois de loyers qu'ils ont dû et devront payer à partir du mois de juin 2024 jusqu'au mois de novembre 2024 en raison de l'inachèvement de la maison unifamiliale par la société SOCIETE1.) S.A., à savoir 1.350 euros par mois, soit au total 8.100 euros, et ce à titre de provision pour le dommage matériel subi du fait des loyers qu'ils ont dû déboursier en attendant l'achèvement de leur maison.

La société SOCIETE1.) S.A. fait valoir que cette demande est irrecevable, sinon non fondée, vu qu'elle ne figure pas dans l'acte d'assignation et que le contrat judiciaire n'est donc pas respecté. En outre, les parties demanderesses ne rapporteraient pas la preuve du paiement effectif de ces loyers.

L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. Il est donc permis d'introduire d'autres demandes par changement d'objet, pour autant qu'elles présentent un lien suffisamment caractérisé avec la demande initiale. Il faut rechercher si une condamnation qui est demandée en cours d'instance, sans avoir été énoncée dans l'acte introductif d'instance, n'y était pas déjà virtuellement comprise.

En l'espèce, dans l'acte introductif d'instance du 3 juillet 2024, les parties PERSONNE3.) ont précisé qu'elles ont été contraintes de signer un contrat de bail en raison de l'inachèvement de leur maison d'habitation. Lors des plaidoiries du 14 novembre 2024, elles ont réclamé le remboursement des loyers payés à titre d'indemnisation du dommage matériel qu'elles auraient subi suite à l'inachèvement des travaux. Cette demande de provision pour le dommage matériel subi était virtuellement déjà comprise dans l'acte introductif d'instance, de sorte qu'elle est recevable.

Aux termes de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile 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 fait obstacle au pouvoir du juge des référés. Celle-ci existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est pas manifestement vain, dès lors autrement dit qu'il existe une incertitude, si faible soit elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond, s'il venait à en être saisi. En effet, le juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable. La contestation sérieuse est partant celle que le juge ne peut pas rejeter sans hésitations en quelques mots.

La société SOCIETE1.) S.A. oppose que les parties n'ont pas prouvé le paiement effectif des loyers.

Les parties demanderesse versent en cause un contrat de location signé et daté du 28 mai 2024, suivant lequel elles paient un loyer mensuel de 1.350 euros pour un appartement sis à ADRESSE4.), et ce à partir du 1^{er} juin 2024 jusqu'au 31 décembre 2024. Au vu de ce contrat de bail, les contestations de la partie assignée ne sont pas sérieuses et il y a lieu de faire droit à la demande des parties demanderesse en leur allouant le montant de 8.100 euros à titre de provision.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge des parties demanderesse l'entièreté des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

P A R C E S M O T I F S

Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de 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,

déclarons la demande recevable sur base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile,

partant, condamnons la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à achever la maison unifamiliale de façon à ce qu'il soit procédé à un constat d'achèvement et à la remise des clés le 1er décembre 2025 au plus tard, sous peine d'une astreinte de 300 euros par jour de retard, le montant maximum de l'astreinte encourue étant fixé à 100.000 euros,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 8.100 euros à titre de provision,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais de l'instance,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution.