

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-07702

No. 2024TALREFO/00526

du 6 décembre 2024

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 6 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.), et son épouse,

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

élisant domicile en l'étude de Maître Geoffrey PARIS, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., 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 gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Florence HOLZ, 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, 4 novembre 2024, Maître Geoffrey PARIS donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Florence HOLZ fut entendue en ses moyens et explications.

Le juge refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 18 novembre 2024.

Après une remise, l'affaire fut retenue à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 25 novembre 2024, lors de laquelle Maître Geoffrey PARIS et Maître Florence HOLZ furent entendus en leurs 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:

Par exploit d'huissier de justice du 24 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée 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 cette dernière à leur remettre, dans un délai de trois (3) jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, les clés de leur appartement sis à ADRESSE3.) (les deux clés des portes d'entrée de l'immeuble, la clé de la porte d'entrée de l'appartement, la clé de la cave, la clé de la boîte aux lettres, ainsi que la télécommande pour la porte du garage), sous peine d'une astreinte de 1.000,- euros par jour de retard.

Moyens des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que, suivant acte de vente en état futur d'achèvement du 16 juin 2022, ils ont acquis auprès de la société SOCIETE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.). La date de livraison de cet immeuble aurait été fixée au 19 mai 2024, mais la société SOCIETE1.) refuserait à ce jour de leur remettre les clés de leur appartement au motif qu'elle a droit au paiement d'un montant de 120.000,- euros à titre d'indemnisation. Ce refus contreviendrait aux stipulations de l'acte de vente, qui mettent à charge de la société SOCIETE1.) une obligation de livraison, et constituerait une violation de leur droit de propriété dans la mesure où ils seraient actuellement empêchés d'entrer en possession de leur bien. Cette situation engendrerait des désagréments et préjudices financiers dans leur chef, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande en contestant tout manquement dans son chef. Elle soutient en premier lieu que les clés de l'appartement ont d'ores et

déjà été remis aux demandeurs, lors de la signature du constat d'achèvement et de la réception des travaux en date du 24 avril 2024. Elle relève ensuite que la vente en état futur d'achèvement conclue entre parties le 16 juin 2022 s'inscrit dans une opération plus vaste comprenant la vente par les demandeurs, moyennant un compromis de vente du 15 avril 2019 et un acte notarié du 3 mars 2020, de leur maison d'habitation antérieurement située sur le terrain sur lequel elle a fait construire le nouvel immeuble. Dans ce cadre, une obligation de relogement des demandeurs pendant la durée des travaux de construction aurait été mise à sa charge et il aurait été retenu que le prix du nouvel appartement serait payé par compensation avec une partie du prix de vente de l'ancienne maison. Elle considère que les demandeurs restent actuellement en défaut de payer l'intégralité des montants lui redus. Plus particulièrement, elle estime avoir droit au paiement de la part des demandeurs (i) d'une indemnité pour défaut de jouissance de la maison lui vendue par ces derniers pour la période du 3 mars 2020 (date de l'acte de vente) jusqu'au 9 novembre 2020 (date à laquelle les demandeurs ont quitté les lieux), (ii) une indemnisation pour les dégâts et dégradations constatés dans ladite maison, ainsi que pour l'enlèvement de certains biens de valeur qui se trouvaient dans celle-ci et (iii) une indemnité à titre de remboursement de montants indument payés par elle ou qui serait encore à payer (arriérés de loyer) pour le logement provisoire des demandeurs. Lesdites créances indemnitaires dans son chef constitueraient des contestations sérieuses par rapport au paiement du prix de vente de l'immeuble litigieux, contestations qui feraient obstacle à la demande de remise des clés en référé.

Appréciation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent principalement sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *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* ».

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, les demandeurs reprochent à la société SOCIETE1.) de commettre un trouble manifestement illicite en refusant de leur remettre les clés de leur immeuble.

Il faut donc se placer dans le deuxième cas de figure, à savoir 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.

La voie de fait peut se définir comme étant constituée par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par des actes matériels posés par leur auteur en vue d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même. Pour qu'il y ait voie de fait, il faut qu'il y ait commission d'actes matériels au

préjudice des droits d'autrui et par lesquels l'auteur du trouble usurpe un droit qu'il n'a pas ou se fait justice à soi-même. En d'autres termes, l'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait est l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir et qu'en réalité il n'a pas (*Cour d'appel, 20 mars 2019, Pas. 39, p. 495*).

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933, alinéa 1^{er} 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'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'en s'opposant à la remise des clés de leur immeuble, malgré achèvement des travaux de construction et paiement de l'intégralité du prix de vente, la société SOCIETE1.) viole l'obligation de délivrance lui incombant en vertu de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 16 juin 2022.

La vente d'immeubles à construire, et plus précisément la vente en état futur d'achèvement, est réglementée 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 ce sens, l'acte de vente en état futur d'achèvement du 16 juin 2022 stipule ce qui suit : « *Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur, pour valoir livraison et prise de possession et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la remise des locaux à sa disposition [...]* » (cf. page 14 dudit acte).

Il est établi en cause que l'immeuble acquis par les demandeurs est achevé, un constat d'achèvement et procès-verbal de réception des travaux ayant été signé entre parties en date du 24 avril 2024.

Quant au moyen de la défenderesse tiré de la remise des clés constatée par le prédit constat d'achèvement, le tribunal constate que ce moyen est en contradiction avec sa

propre position consistant à formuler des revendications indemnitaires qui, selon elle, s'opposent à la remise des clés.

Il ressort en outre clairement tant d'un message électronique adressé le 3 septembre 2024 par le gérant de la société SOCIETE1.), PERSONNE3.), à PERSONNE2.) (« *Sans dédommagement de votre part, je ne peux vous remettre les clés* »), que d'un courriel adressé le même jour et par la même personne au mandataire des demandeurs (« *Je vous confirme [...] que toutes les clés sont en ma possession et que je serai ravi de faire la réception des clés définitives [...]* »), que la défenderesse retenait encore des clés après la signature du prédit constat d'achèvement.

Ce moyen est partant à écarter pour être non sérieux.

La même conclusion s'impose en ce qui concerne le moyen de la société SOCIETE1.) tiré de l'existence de créances indemnitaires dans son chef.

En effet, en suspendant volontairement l'exécution de son obligation de délivrance tant qu'elle n'a pas été indemnisée par les demandeurs pour les préjudices qu'elle prétend avoir subis dans le cadre de l'exécution du compromis de vente du 15 avril 2019 et de l'acte de vente du 3 mars 2017, la défenderesse invoque l'exception d'inexécution.

L'exception d'inexécution est un moyen de justice privé, que l'*excipiens* déclenche par hypothèse sans avoir reçu d'autorisation préalable, d'après sa propre évaluation de la situation.

Or, l'exception d'inexécution ne se conçoit qu'en présence d'obligations réciproques. Il faut donc que l'*excipiens* soit à la fois débiteur de l'obligation dont il prétend suspendre l'exécution au préjudice du créancier, et créancier de ce dernier au titre d'une obligation qu'il prétend être restée inexécutée. Cette condition fait défaut lorsqu'un contractant a conventionnellement déchargé l'autre partie d'une obligation que comporte en principe le type de contrat conclu : il ne peut pas ensuite se plaindre d'un prétendu manquement pour suspendre l'exécution de ses propres engagements (*Dalloz, Répertoire de droit civil, V° Exception d'inexécution, version juillet 2018, n° 45 et 46*).

Cette condition est bien reprise dans l'article 1134-2 Code civil, en ce qu'il y est précisé que l'*excipiens* ne peut suspendre l'exécution que de l'obligation « *formant la contre-partie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas [...]* ».

En l'occurrence, il est établi que le prix de vente de leur nouvel appartement a été intégralement payé par les demandeurs par compensation d'une partie du prix de vente stipulé à l'acte de vente signé entre parties le 3 mars 2020 (voir notamment pages 6 et 7 de l'acte en état futur d'achèvement du 16 juin 2022).

La société SOCIETE1.) a reconnu ce paiement et en a consenti quittance non seulement dans le cadre de l'acte de vente en état futur d'achèvement (cf. pages 6 et 7), mais également lors de la signature du constat d'achèvement du 24 avril 2024 (cf. page 2).

Dans les conditions ainsi données, la défenderesse ne saurait se prévaloir d'une créance indemnitaire, qui n'est pas la conséquence d'un manquement des demandeurs à leur obligation de paiement du prix de vente, aux fins de refuser l'exécution de son obligation contractuelle de délivrance du bien vendu à ces derniers.

Il s'ensuit que le défaut de remise des clés, non autrement justifié par la société SOCIETE1.), constitue un trouble manifestement illicite qu'il y a lieu de faire cesser par application de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en ordonnant à l'auteur du trouble, la société SOCIETE1.), de remettre aux demandeurs les clés de leur immeuble.

Quant au délai à impartir à la société SOCIETE1.) pour se conformer à la condamnation qui sera prononcée à son encontre, le tribunal, qui dispose en la matière d'un pouvoir discrétionnaire, décide, au vu notamment de la nature de l'obligation à exécuter, de lui accorder un délai de trois (3) jours à compter de la signification de la présente ordonnance.

Quant à l'astreinte sollicitée par les demandeurs, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 940 du Nouveau Code de procédure civile, « *[l]e juge statuant en référé peut, à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes* ».

En application de cette disposition et eu égard au refus manifesté par la société SOCIETE1.), il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à l'inciter à s'exécuter.

La condamnation sera par conséquent assortie d'une astreinte fixée à 500,- euros par jour de retard, étant précisé que cette astreinte ne pourra dépasser un montant maximum fixé à 25.000,- euros.

Aux termes de leur assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur le fondement de l'article 240 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* ».

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*).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant été contraints d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à leur charge 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 justifiée en principe. Compte tenu de l'envergure du

litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, la demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.500,- euros.

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 ;

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

la déclarons recevable et fondée ;

partant,

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à remettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dans un délai de trois (3) jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, les clés de leur appartement sis à ADRESSE3.), à savoir :

- les deux clés des portes d'entrée de l'immeuble,
- la clé de la porte d'entrée de l'appartement,
- la clé de la cave,
- la clé de la boîte aux lettres, et
- la télécommande d'ouverture / fermeture de la porte du garage ;

disons qu'à défaut de remise des clés endéans le délai imparti, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. sera redevable d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard ;

disons que cette astreinte sera plafonnée à la somme de 25.000,- euros ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

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