

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-06790

No. 2025TALREFO/00051

du 31 janvier 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 31 janvier 2025, 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 L-ADRESSE1.),

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

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS S.à r.l., établie à L-2430 Luxembourg, 16, rue Michel Rodange, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B225706, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline CONDROTTE, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties demandereses comparant par la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS S.à r.l., représentée par Maître Aline CONDROTTE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg

sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses 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.

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 **n° 2024TALREFO/00399 du 13 septembre 2024** et dont le dispositif est conçu comme suit:

« 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 les demandes 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 d'expertise irrecevable en ce qu'elle est basée sur les articles 932, alinéa 1^{er} et 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile ;

déclarons la demande d'expertise irrecevable en ce qu'elle est dirigée contre la société anonyme SOCIETE2.) S.A. ;

déclarons la demande d'expertise recevable en ce qu'elle est basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et dirigée contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

partant,

*ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Steve MOLITOR (c/o bureau d'expertises WIES), demeurant professionnellement à L-1253 Luxembourg, 7, rue Nicolas Bové,***

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

1) Examiner les plans de construction de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) ;

- 2) Déterminer si tous les travaux relatifs à l'immeuble des parties demanderesses, y compris la cave appartenant aux parties demanderesses et le parking acquis par les parties demanderesses, sont achevés ;
- 3) Examiner la régularité des travaux déjà effectués ;
- 4) Dresser un état des lieux et un constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons affectant l'immeuble appartenant aux parties demanderesses sur base des plans ;
- 5) Déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons constatés ;
- 6) Déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires et en évaluer le coût ;
- 7) Fixer un plan d'achèvement des travaux ;
- 8) Déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble ;

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 ;

rejetons la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à consigner la provision de l'expert ;

ordonnons à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer à l'expert la somme de 2.000,- euros au plus tard le 11 octobre 2024 à titre de provision à 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 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 27 décembre 2024 au plus tard ;

réserveons la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à voir ordonner la consignation des montants réclamés par les parties défenderesses entre les mains de l'expert ;

rejetons la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens.»

Suite au courrier de Maître Aline CONDROTTE du 16 décembre 2024, l'affaire fut réappelée à l'audience publique des référés ordinaire du lundi matin, 20 janvier 2025.

A cette audience, Maître Aline CONDROTTE et Maître Isabelle HOMO 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:

Vu l'assignation introductive d'instance du 16 août 2024.

Vu l'ordonnance de référé n° 2024TALREFO/00399 du 13 septembre 2024.

Vu le rapport de l'expert Steve MOLITOR du 22 novembre 2024, déposé le 26 novembre 2024 au greffe du tribunal.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont plus réitéré leur demande tendant à voir « [o]rdonner que les montants actuellement réclamés par les parties assignées soient consignés sur le compte de l'expert désigné afin [...] [qu'ils] puissent prendre réception du bien sous réserve des travaux devant encore intervenir suivant le rapport de l'expert ». Il faut en conclure qu'ils ont abandonné celle-ci et qu'il y a partant lieu de ne statuer plus que sur leurs dernières prétentions telles que formulées à l'audience du 20 janvier 2025.

Quant à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont requis la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») à leur remettre, dans un délai de 48 heures, les clés de leur appartement acquis auprès de cette dernière, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard.

Ils soutiennent que la société SOCIETE1.) est tenue de leur délivrer l'immeuble, étant donné qu'il est établi en cause que les travaux de construction sont aujourd'hui achevés et qu'ils ont procédé, sous toutes réserves, à la consignation de l'ensemble des montants

réclamés par cette dernière, y compris celui de la dernière tranche du prix de vente, tel que prévu par l'acte de vente du 1^{er} octobre 2020.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de cette demande au motif que les demandeurs sont tenus de lui payer la somme de 46.086,58.- euros avant de pouvoir entrer en possession de leur immeuble. Elle estime avoir remédié à tous les désordres qui ont été relevés par l'expert MOLITOR dans son rapport du 22 novembre 2024 et considère que, dans ces conditions, les demandeurs ne sont pas en droit de consigner le solde du prix de vente.

Le tribunal constate que les demandeurs n'ont pas spécifié le fondement juridique de leur prédite demande. Etant donné qu'ils ne réclament ni une mesure d'instruction, ni une provision, et qu'ils n'ont, par ailleurs, fait état d'aucune circonstance d'urgence qui justifierait la mesure sollicitée, le tribunal considère que leur demande est à examiner au regard de l'article 933, alinéa 1^{er}, 1^{ère} phrase du Nouveau Code de procédure civile, à l'exclusion des articles 350, 932 et 933, alinéas 1^{er}, 2^e phrase et 2 du même code.

L'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile 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'occurrence, les demandeurs reprochent à la société SOCIETE1.) de faire preuve d'un comportement illicite en refusant de leur remettre les clés de leur appartement.

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*).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font plus particulièrement valoir qu'en s'opposant à la remise des clés de leur appartement, malgré achèvement des travaux et consignation du solde du prix de vente, la société SOCIETE1.) viole son obligation de délivrance lui incombant en sa qualité de vendeur.

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 1^{er} octobre 2020 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 ainsi qu'à la restitution de la garantie bancaire* » (cf. page 22 dudit acte).

L'article 1601-9, dernier alinéa du Code civil prévoit que : « *Le solde est payable lors de la mise du local à disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat* ».

En l'espèce, les contestations entre parties portent non seulement sur la dernière tranche du prix des constructions, telle que visée à l'article 1601-9 précité (5% du prix total des constructions) ainsi qu'en page 12 de l'acte de vente du 1^{er} octobre 2020 (26.735,19.- euros), mais également sur d'autres tranches de prix.

En effet, il ressort des pièces versées et renseignements fournis que les parties sont en litige, notamment, quant au quantum de plusieurs factures émises par la société SOCIETE1.), celle-ci ayant procédé à une indexation des prix dont le paiement est refusé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au motif qu'il y a eu renonciation à cette indexation moyennant un courriel du 27 février 2023.

Dans ces conditions, l'article 1601-9 *in fine* du Code civil ne trouve pas à s'appliquer et la consignation effectuée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne saurait valoir paiement du prix de vente.

La question de savoir si la société SOCIETE1.) est en droit de prétendre au paiement des indexations facturées est, compte tenu des contestations avancés par les demandeurs, une question de fond qui échappe aux pouvoirs d'appréciation du juge des référés.

Il suit de ce qui précède que le caractère manifestement illicite du comportement dénoncé dans le chef de la société SOCIETE1.) laisse d'être établi.

Faute de preuve d'une voie de fait, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) visant à enjoindre à la société SOCIETE1.) de leur remettre les clés de leur appartement est à déclarer irrecevable.

Quant aux demandes de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) a sollicité la condamnation reconventionnelle de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 46.086,58.- euros à titre de provision. Elle a en outre demandé à voir ordonner à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de lui restituer la garantie d'achèvement dans un délai de 48 heures à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard.

Ces demandes sont à déclarer irrecevables pour se heurter à des contestations sérieuses.

En effet, il résulte d'abord des développements précédents que l'immeuble litigieux n'a, à ce jour, pas été délivré aux demandeurs, de sorte que, conformément aux stipulations précitées de l'acte de vente, la question de savoir si ces derniers sont à ce stade tenus de restituer la garantie d'achèvement est discutable et relève partant du fond.

Il convient de rappeler à cet égard que, même si l'article 933, alinéa 1^{er}, contrairement aux articles 932, alinéa 1^{er} et 933, alinéa 2, n'exige pas formellement l'absence de contestations sérieuses, l'examen des contestations soulevées en cause, qui s'impose, peut cependant conduire au constat que les conditions d'application de cette disposition légale ne sont pas établies de façon suffisamment évidente pour permettre au juge des référés de prendre la mesure sollicitée (*Cass. 19 décembre 2019, Pas. 39, p. 663 ; dans le même sens Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas. 37 p 328*).

En effet, la voie de fait se définit 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 et qui doivent être manifestement illicites, ce qui présume que leur caractère illicite doit précisément ne pas faire l'objet de contestations sérieuses (*Cour d'appel, 14 juillet 2021, n° CAL-2020-01018 du rôle*).

Etant par essence le juge de l'évident et de l'incontestable, le juge des référés ne pourra faire droit à la prétention du demandeur que si les moyens invoqués par le défendeur pour s'opposer à la demande sont manifestement vains et dénués de tout fondement.

Dans cet ordre d'idées, il a également été considéré que l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau code de procédure civile permet au juge des référés de fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est ou ne peut être sérieusement contestée (*Cour d'appel, 26 juin 1985, Pas. 26, p. 354*).

La société SOCIETE1.) n'ayant au demeurant fait état d'aucune situation d'urgence, sa demande en restitution de la garantie d'achèvement est à déclarer irrecevable tant sur le fondement de l'article 932, alinéa 1^{er} que sur la base de l'article 933, alinéa 1^{er}, première phrase.

La demande reconventionnelle en paiement d'une provision trouve son fondement légal dans 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 les 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*).

En l'espèce, il ressort tant des débats menés à l'audience du 9 septembre 2024 que du projet d'assignation versé en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), que ces derniers contestent non seulement, pour différents motifs (e.g. renonciation à l'indexation), les montants revendiqués par la société SOCIETE1.), mais demandent en outre réparation du préjudice qu'ils déclarent avoir subi en raison du retard pris par cette dernière dans l'achèvement de leur appartement et de vices et malfaçons affectant les travaux réalisés.

L'analyse des moyens de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et notamment la question de l'exigibilité des indexations mises en compte par la société SOCIETE1.), ainsi que celle de l'éventuelle responsabilité de cette dernière dans l'exécution du contrat de vente en état futur d'achèvement, requiert un examen plus approfondi des éléments de fait et de droit gisant à la base du litige entre parties, examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) justifiant de contestations sérieuses, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une provision est à déclarer irrecevable.

Quant aux demandes accessoires

Tant les demandeurs, dans leur assignation 16 août 2024, que la société SOCIETE1.), à l'audience du 20 janvier 2025, ont sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure.

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).

Aucune des parties n'établissant l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sont 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,

en continuation de l'ordonnance n° 2024TALREFO/00399 du 13 septembre 2024,

recevons les demandes 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 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) irrecevable ;

déclarons les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. irrecevables ;

déboutons les parties de leurs demandes respectives en obtention 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 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).