

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-03857

No. 2025TALREFO/00316

du 5 juin 2025

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 5 juin 2025, 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

E N T R E

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat, demeurant à L-3467 Dudelange, 28, rue du Commerce,

partie demanderesse comparant par Maître Esra KARAKAS, avocat, en remplacement de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat, les deux demeurant à Dudelange,

E T

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,

partie défenderesse comparant par Maître Rabah LARBI, avocat, en remplacement de Maître Guillaume MARY, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 22 mai 2025, Maître Esra KARAKAS donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Rabah LARBI fut entendu 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 du 25 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- principalement, sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} du même code, condamner la société SOCIETE1.) S.A., sous peine d'une astreinte conformément à l'article 2059 du Code civil et de l'article 940 du Nouveau Code de procédure civile, à achever l'appartement acquis par PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.), soit le lot numéro NUMERO2.), « Cave », quote-part 0,743, surface utile 1,63 m² et le lot numéro NUMERO3.), « Studio/Terrasse/Terrasse-Verdure », quote-part 26,821, surface utile 25,50 m² ainsi que sa part dans les parties communes de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE3.), le tout au sens de l'article 1601-6 du Code civil et conformément au contrat de vente en état futur d'achèvement conclu le 16 décembre 2020, endéans les 4 mois suivant la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour de retard, pris dans l'exécution de cette obligation ;
- subsidiairement, sur la base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un rapport écrit, précis et circonstancié de :
 - 1) *constater l'état d'avancement des travaux de construction de l'immeuble Résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE3.) ;*
 - 2) *constater plus particulièrement l'état d'avancement des éléments immobiliers acquis par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), soit le lot numéro NUMERO2.), « Cave », quote-part 0,743, surface utile 1,63 m² et le lot numéro NUMERO3.), « Studio/Terrasse/Terrasse-Verdure », quote-part 26,821, surface utile 25,50 m² ;*

- 3) *dresser la liste des travaux de construction restant à exécuter par référence aux contrats liant les parties et par rapport au règlement grand-ducal du 3 septembre 1985 fixant le contenu de la notice descriptive prévue à l'article 1601-5 du Code civil et évaluer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux ;*
- 4) *dresser la liste des travaux et fournitures payés par les demandeurs et non encore livrés réalisés ;*
- 5) *constater les éventuels vices, défauts, malfaçons, dégâts ou non-conformités affectant les travaux déjà réalisés ;*
- 6) *déterminer les causes des éventuels vices, défauts, malfaçons, dégâts ou non-conformités affectant les travaux déjà réalisés ;*
- 7) *proposer les moyens pour y remédier et en évaluer le coût ;*
- 8) *proposer un décompte entre parties ;*
- 9) *autoriser l'expert à s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements émanant même de tierces personnes ; le dispenser de la prestation de serment.*

Les parties demanderesses demandent encore la condamnation de la partie assignée à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Au soutien de leurs demandes, les parties demanderesses font exposer que :

- par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 16 décembre 2020, elles ont acheté un appartement et dépendances auprès de la société SOCIETE1.) S.A. ;
- le délai d'exécution des travaux était de vingt-six mois ouvrables à partir du début des travaux de construction ;
- par courrier du 18 octobre 2021, la société SOCIETE1.) S.A. a informé les parties demanderesses que les travaux ont débuté en date du 15 octobre 2021, tout en admettant un certain « retard » dans la date de commencement des travaux qu'elle s'efforcerait de rattraper ;
- les travaux auraient dû être achevés au mois de décembre 2024 au plus tard ;
- la société SOCIETE1.) S.A. n'a nullement respecté les délais stipulés dans l'acte notarié alors que les travaux ne sont toujours pas terminés à ce jour ; la construction est inachevée et aucune date de remise des clefs n'a été convenue ou prévue.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut à l'irrecevabilité de toutes les demandes formulées par les parties demanderesses. Elle réclame une indemnité de procédure de 1.500 euros à l'égard de la partie adverse.

Motifs de la décision :

- Les parties demanderesses basent leur demande tendant à l'achèvement de l'appartement principalement sur les dispositions de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile qui prévoit 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.

Les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que le comportement de la société SOCIETE1.) S.A. constitue un comportement passif, étant donné qu'elle n'a pas du tout respecté les délais d'achèvement. Elle causerait activement un préjudice important aux demandeurs. Le défaut d'achèvement des travaux de construction constituerait un comportement manifestement illicite qui serait contraire aux engagements contractuels de la société SOCIETE1.) S.A.

La société SOCIETE1.) S.A. s'oppose à la demande adverse et se prévaut de cas de force majeure ainsi que de causes légitimes de suspension du délai de livraison, à savoir la faillite de la société SOCIETE2.) ou encore les intempéries qui se sont produites au cours des travaux. La partie assignée conteste que les travaux auraient dû être achevés au mois de décembre 2024 au plus tard. Il n'existerait pas de trouble manifestement illicite, étant donné que la société assignée ferait de son mieux afin d'achever les travaux et que les parties auraient même trouvé un accord après l'acte d'assignation.

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 effective d'une 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 une 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.

Le juge des référés est compétent pour faire cesser une voie de fait, c'est-à-dire un acte illégal portant préjudice à autrui. A cet égard il peut fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est ou ne peut être sérieusement contestée (Cour 7 mars 1980 , Pas. 25, p. 32 ; Cour 26 juin 1985, Pas. 26, p. 354).

Même si le texte de l'article 933, alinéa 1er, contrairement aux articles 932 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile n'énonce pas expressément comme condition de son intervention l'absence de contestation sérieuse, le juge des référés doit analyser néanmoins les moyens de défense développés devant lui (Cour d'appel 16 décembre 2015, Pas.37 p 328).

Il échet de constater que l'acte de vente notarié du 16 décembre 2020 prévoit effectivement un délai d'achèvement des travaux qui est fixé à vingt-six mois au plus tard à compter du début des constructions, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Le constat d'un retard dans l'achèvement des travaux par rapport aux stipulations contractuelles suppose un examen approfondi des éléments de fait et de droit, examen qui relève pourtant de la seule compétence du juge du fond. En effet, les pouvoirs du juge des référés cessent 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.

En outre, il ressort de l'échange de courriels qui s'est fait entre les parties litigantes début mai 2025 que la société SOCIETE1.) S.A. a proposé de « *livrer le bâtiment avant la fin de l'année 2025* » et a proposé d'ici-là de faire une visite de chantier toutes les trois semaines, de faire un décompte d'indemnité à la fin des travaux et lors de la remise des clés couvrant une partie des pertes locatives ainsi qu'une indemnité de 3.000 euros pour les éventuels frais juridiques des parties demanderesses, de sorte qu'en l'état, le tribunal ne peut retenir un comportement passif dans le chef de la partie assignée.

Par conséquent, au vu des développements qui précèdent, la société assignée se prévaut de contestations sérieuses afin de faire échec à la demande adverse sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

- Subsidiairement, les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent des dispositions de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile afin de voir condamner la société SOCIETE1.) S.A. à achever l'appartement.

Selon les parties demanderesses, l'urgence serait donnée, vu que le défaut d'achèvement des travaux de construction endéans les délais contractuels aurait d'ores et déjà causé un énorme préjudice aux parties demanderesses. Ce dommage continuerait encore à s'aggraver tant que l'immeuble litigieux n'est pas achevé. A cela s'ajouterait que l'obligation de la société SOCIETE1.) S.A. de terminer les travaux dans le délai conventionnellement prévu ne saurait faire l'objet d'une quelconque contestation sérieuse alors qu'il s'agirait d'une obligation de résultat.

L'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *dans les cas d'urgence, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend* ». La demande basée sur cet article requiert que le demandeur démontre d'une part qu'il est urgent que la mesure sollicitée soit prise. Le texte

énonce d'autre part une condition négative, en ce que la mesure sollicitée ne doit pas se heurter à une contestation sérieuse, et une condition positive, en ce que la mesure sollicitée peut être ordonnée si elle se justifie par l'existence d'un différend.

Il n'y a urgence que si le moindre retard peut causer un préjudice certain et irréparable. Il s'agira essentiellement de démontrer que la non-intervention du juge produirait des suites irréparables, d'apporter la preuve du péril que courent les droits de quelqu'un si les choses sont laissées en l'état en attendant que la contestation soit vidée au fond.

La question de savoir s'il y a urgence est une question de fait que le juge des référés apprécie souverainement.

Le tribunal constate que le préjudice invoqué par les parties demanderesses en raison des prétendus retards dans l'achèvement des travaux ne constitue pas un préjudice qui ne serait pas réparable dans le cadre d'une procédure au fond tendant à l'indemnisation des prétendus préjudices subis.

En outre, tel que retenu ci-avant, la société SOCIETE1.) S.A. se prévaut de contestations sérieuses afin de faire échec à la demande adverse, à savoir qu'elle conteste que le délai d'achèvement des travaux ait été fixé au mois de décembre 2024 au plus tard en se prévalant de cas de force majeure ainsi que de causes légitimes de suspension du délai de livraison.

La demande des parties demanderesses est partant à déclarer irrecevable sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

- De manière encore plus subsidiaire, les parties demanderesses PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir ordonner une expertise sur base des dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile afin notamment de faire constater l'état d'avancement des travaux et les éventuels désordres affectant les travaux déjà réalisés.

La société SOCIETE1.) S.A. fait plaider que la demande d'expertise adverse est prématurée et non pertinente.

L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte.

Les conditions d'application de l'article 350 sont les suivantes :

- du fait dont il s'agit de conserver ou d'établir la preuve doit dépendre la solution d'un litige,

- le motif pour établir ce fait ou pour en conserver la preuve doit être légitime,
- la mesure d'instruction sollicitée doit être légalement admissible,
- elle doit être demandée avant tout procès au fond concernant le fait dont il échet d'établir ou de conserver la preuve.

Le demandeur doit, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier notamment d'un motif légitime à sa demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur (Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, Editions du Juris-classeur, 2003, n° 532).

Il y a motif légitime au sens de la loi s'il n'est a priori pas exclu que des faits ou des éléments dont l'on veut établir ou conserver la preuve, puisse dépendre la solution d'un éventuel procès au fond entre parties, voire qu'ils soient susceptibles d'avoir une influence sur la solution du litige. Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction in futurum.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son « intérêt probatoire ».

Les demandeurs reprochent à la société SOCIETE1.) S.A. de ne pas avoir achevé les travaux endéans le délai contractuellement prévu, soit au mois de décembre 2024, et demandent de ce fait à voir ordonner une expertise afin de constater l'état d'avancement des travaux et les éventuels désordres. La partie assignée conteste le délai d'achèvement prétendument fixé au mois de décembre 2024 et se prévaut de cas de force majeure et de causes légitimes de suspension du délai de livraison.

Tel que retenu ci-avant, la question de savoir si le délai d'achèvement est d'ores et déjà dépassé est une question qui relève de l'appréciation du juge du fond. En l'état, il n'est pas établi qu'il y a effectivement eu dépassement du délai d'achèvement contractuellement prévu entre parties. Il ne ressort pas non plus des éléments du dossier que les travaux d'ores et déjà réalisés seraient affectés de désordres. En l'état, l'intérêt probatoire des parties demanderesses n'est pas établi en l'espèce, de sorte que la demande d'expertise est à déclarer irrecevable.

- Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter les parties demanderesses de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Par contre, la société SOCIETE1.) S.A. ayant été contrainte d'assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en son

principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, cette demande est fondée pour un montant total fixé à 750 euros.

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

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, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la pure forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

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

déclarons irrecevables toutes les demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), y inclus leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 750 euros ;

laissons les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

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