

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-02088

No. 2025TALREFO/00277

du 22 mai 2025

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 22 mai 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 du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'Etude d'Avocats GROSS & Associés S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, lequel est constitué et occupera,

partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés S.à.r.l., représentée par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), et son épouse
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

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 :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 15 mai 2025, Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Isabelle HOMO fut entendue en ses 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 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aux fins de voir ordonner à la partie assignée d'exécuter les travaux d'achèvement et les travaux de mise en conformité tels que préconisés par l'expert PERSONNE3.) dans son rapport du 23 décembre 2020, sous la surveillance d'un expert, et de remettre les clés aux requérants dans un délai de 81 jours ouvrés (y non compris les samedis, les dimanches, les jours fériés légaux et les congés collectifs du bâtiment) à partir de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'astreinte non plafonnée de 500 euros par jour de retard. Les époux PERSONNE4.) ont basé ces demandes, principalement sur les dispositions de l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et, subsidiairement, sur l'article 933 alinéa 1er du même code.

Ils ont également demandé à voir condamner, à titre de provision, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à leur payer la somme de 95.823 euros, avec les intérêts légaux à partir de la date de la signification l'ordonnance à intervenir jusqu'à solde. Cette demande est basée sur les dispositions de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de leurs demandes, les époux PERSONNE4.) ont fait exposer qu'en vertu d'un acte de vente en état futur d'achèvement passé le 12 mars 2019 par-devant Maître PERSONNE5.), la société SOCIETE1.) S.à.r.l. leur a vendu une maison en état futur d'achèvement ; qu'aux termes de la clause « Délai d'exécution des travaux » dudit acte de vente, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. se serait engagée à achever l'ouvrage pour au plus tard le 1er juillet 2019, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ; que cependant, les ouvrages seraient inachevés et affectés de vices ; qu'ils se sont acquittés de 95% du prix total dû à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et que le montant de 26.449,98 euros a été consigné auprès de la Caisse de consignation au titre de la dernière tranche ; que le retard considérable de livraison aurait obligé les époux PERSONNE4.) à se reloger dans un appartement à ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel d'un montant de 1.800 euros depuis le 1er

septembre 2020. Les époux PERSONNE4.) ont font plaider l'urgence en ce que les ouvrages restent inachevés depuis le 1er juillet 2019 et qu'ils sont en plus viciés à tel point que, lors d'une précédente instance, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait soutenu devant le juge des référés qu'il était dangereux pour eux d'emménager dans l'immeuble. Ils ajoutent qu'ils attendent depuis plus de cinq ans la livraison de leur maison unifamiliale.

- Par ordonnance numéro 2025TALREFO/00038 du 28 janvier 2025, le juge des référés a déclaré recevable la demande des époux PERSONNE4.) sur base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a été condamnée d'exécuter les travaux d'achèvement et les travaux de réfection de la maison unifamiliale acquise par acte notarié du 12 mars 2019, tel que préconisés par l'expert PERSONNE3.) dans son rapport du 23 décembre 2020, de façon à qu'il puisse y avoir remise des clés aux requérants, le tout dans un délai de 90 jours ouvrés (y non compris les samedis, les dimanches, les jours fériés légaux et les congés collectifs du bâtiments) à partir de la signification de l'ordonnance sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, plafonnée à 100.000 euros. La société SOCIETE1.) S.à.r.l. a encore été condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 95.823 euros à titre de provision, avec les intérêts au taux légal à partir de la signification de l'ordonnance jusqu'à solde, ainsi que la somme de 750 euros à titre d'indemnité de procédure.

- Par exploit d'huissier de justice du 25 février 2025, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait donner assignation à PERSONNE1.) ainsi qu'à PERSONNE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, afin de voir mettre à néant l'ordonnance de référé numéro 2025TALREFO/00038 du 28 janvier 2025, de statuer à nouveau et de déclarer irrecevables, sinon non fondées, sur toutes les bases légales invoquées, l'intégralité des demandes formulées par les parties PERSONNE4.). La société SOCIETE1.) S.à.r.l. a demandé à voir condamner les parties adverses à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de son opposition, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. fait valoir que le délai d'achèvement stipulé, à savoir le 12 mars 2019, n'a pas pu être observé en raison de causes légitimes de suspension du délai. La maison serait affectée par un problème d'affaissement des chapes. La société SOCIETE2.) S.à.r.l. aurait posé des éléments de qualité défectueuse. Ces désordres auraient directement impacté le délai d'achèvement. De plus, la société SOCIETE2.) S.à.r.l. serait en état de faillite depuis le 12 mai 2021, ce qui constituerait une cause légitime de suspension du délai de livraison. En outre, les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient refusé toutes les propositions de remise en état des travaux litigieux. Plusieurs experts seraient intervenus sur le chantier, allongeant ainsi le délai d'avancement des travaux. Les prédites circonstances constitueraient des causes légitimes de suspension du délai de livraison ou relèveraient d'un cas de force majeure.

Lors de l'audience des plaidoiries du 15 mai 2025, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait plaider que tous les travaux étaient achevés en date du 1er juillet 2019; seuls les gardes-corps intérieurs et extérieurs auraient été inachevés. La société SOCIETE1.) S.à.r.l. se prévaut de causes de suspension du délai qui seraient légitimes, à savoir la faillite de la société SOCIETE2.) S.à.r.l., les conditions météorologiques ainsi que la crise sanitaire en raison du COVID-19. En outre, Les solutions de remise en état préconisées par l'expert PERSONNE3.) seraient disproportionnées par rapport à la gravité réelle des désordres. Le coût de ces travaux serait trop élevé par rapport aux désordres constatés. De plus, le délai de 90 jours serait trop bref pour la réalisation des travaux préconisés. Il y aurait lieu d'accorder un délai de six mois ainsi que de diminuer le montant de l'astreinte. S'agissant de la provision au titre des loyers payés, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. conclut à l'irrecevabilité de cette demande, étant donné que les travaux seraient achevés depuis juillet 2019 et que les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas accepté la proposition faite pour la remise des clés.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'irrecevabilité de l'opposition faite par la partie adverse, étant donné qu'il n'existerait pas de causes légitimes de suspension du délai d'achèvement contractuellement convenu entre parties. Les travaux seraient actuellement encore inachevés. Il y aurait lieu de confirmer l'ordonnance de référé du numéro 2025TALREFO/00038 du 28 janvier 2025 et de leur allouer la somme totale de 104.823 euros à titre de provision pour les loyers qu'ils ont dû déboursier. Les parties PERSONNE4.) ont encore demandé à se voir allouer le montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision:

Il se dégage de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 12 mars 2019 que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. *“s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés pour au plus tard le 1er juillet 2019, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison”*.

L'expert PERSONNE3.) a été nommé par ordonnance de référé du 15 novembre 2015. La société SOCIETE1.) S.à.r.l. a participé aux opérations d'expertise. Dans son rapport d'expertise du 23 décembre 2020, l'expert judiciaire a retenu un affaissement du plancher sur les différents niveaux de la maison. Il y aurait clairement un tassement de la chape PUR. L'expert a estimé à 81 jours ouvrés les travaux de réfection et de remise en état de la maison. Dans son arrêt numéro 20/23 du 8 février 2023, la Cour d'Appel a retenu que: *“il ne ressort pas du dossier que les ouvrages seraient exécutés et que les équipements indispensables ou les équipements qui peuvent suivre l'acte notarié du 12 mars 2019, “être nécessaires à la desserte et d'une manière générale à l'habitabilité” seraient installés”*. La société SOCIETE1.) S.à.r.l. a elle-même soutenu qu'en l'état actuel l'immeuble ne serait pas habitable et qu'il serait dangereux pour les époux PERSONNE4.) de s'y installer. La Cour a relevé que *“l'expert PERSONNE3.) a retenu dans son rapport*

du 23 décembre 2020 que la construction présente de graves vices et inachèvements de nature tels qu'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination première". D'après les éléments du dossier et les explications fournies à l'audience des plaidoiries du 15 mai 2025, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. n'est plus intervenue dans la maison depuis la prédite procédure de référé en instance d'appel. Au vu des développements qui précèdent, c'est à tort que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. fait plaider que les travaux sont achevés au sens de l'article 1601-6 du Code civil.

En outre, les causes de suspension du délai d'achèvement invoquées par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ne constituent pas des motifs légitimes entraînant la suspension du délai d'achèvement. En effet, la faillite de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. ne saurait justifier les retards, étant donné que la faillite date du 12 mai 2021, soit bien après le délai d'achèvement contractuellement fixé au 1er juillet 2019. De même, la crise sanitaire liée au COVID-19 était postérieure au délai d'achèvement contractuellement fixé au 1er juillet 2019. En outre, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ne peut pas non plus se prévaloir de l'intervention des experts sur les lieux afin de justifier ses retards, vu que les visites des lieux ont été faites au cours des mois de février et juillet 2020 et que le rapport d'expertise date du 23 décembre 2020, soit donc bien après le délai d'achèvement contractuel du 1er juillet 2019. Aucune pièce versée en cause ne prouve que les conditions météorologiques auraient retardé la fin des travaux ou que les parties PERSONNE4.) auraient sciemment, de par leur attitude, empêché l'achèvement des travaux ou la remise des clés.

Les moyens invoqués par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. afin de justifier les retards et inachèvements ne constituent pas des cas de force majeure ou des causes légitimes de suspension du délai de livraison contractuellement convenu entre parties.

Le délai d'achèvement des travaux a été fixé au 1er juillet 2019 et les parties PERSONNE4.) ont payé 95% du prix total dû à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et le montant de 26.449,98 euros a été consigné auprès de la Caisse de consignation au titre de la dernière tranche. La première condition d'exercice du référé-urgence, à savoir l'urgence, est donnée en l'espèce, vu que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. n'a pas respecté le délai d'achèvement fixé au 1er juillet 2019 et que les parties PERSONNE4.) sont privées depuis cette date, soit depuis bientôt six ans, de la maison où elles comptaient établir leur logement familial et qu'elles ont de ce fait été obligées à contracter un contrat de bail et à payer des loyers. En outre, il découle des développements qui précèdent que les contestations formulées par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. afin de faire échec aux demandes adverses ne constituent pas des cas de force majeure ou des causes légitimes de suspension du délai et donc qu'elles ne sont pas sérieuses.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. estime encore que les travaux préconisés par l'expert judiciaire sont disproportionnés et trop coûteux et que l'expert a sous-évalué le coût des travaux de réfection. Elle se prévaut à ce titre de devis qui chiffrent les travaux de réfection à une somme supérieure à celle retenue par l'expert. Lors de l'audience des plaidoiries, sur

question du tribunal, elle a fait plaider qu'il convient de faire des travaux de remise en état uniquement à certains endroits et qu'il n'y a pas lieu de refaire l'intégralité de la chape. Or, aucun élément objectif soumis à l'appréciation du tribunal ne permet de conclure que les travaux de réfection et d'achèvement préconisés par l'expert judiciaire PERSONNE3.) soient inadaptés ou disproportionnés. Conformément aux plaidoiries du mandataire des époux PERSONNE4.), le tribunal estime que ces derniers doivent pouvoir enfin jouir de leur bien de manière conforme et qu'il ne faut pas procéder à du rafistolage ou à des réparations grossières ou ponctuelles. A cette fin, il incombe au promoteur, à savoir à la société SOCIETE1.) S.à.r.l., d'achever les travaux et de remédier aux désordres de manière convenable. Au niveau de la présente procédure de référé qui tend à l'achèvement des travaux et à la réfection des désordres, il n'est pas nécessaire de chiffrer les travaux de réfection et d'achèvement. La demande des époux PERSONNE4.) est partant recevable sur base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile. Le tribunal décide d'entériner le rapport d'expertise judiciaire PERSONNE3.) et de condamner la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à exécuter les travaux d'achèvement et les travaux de réfection, tels que préconisés par l'expert PERSONNE3.) dans son rapport du 23 décembre 2020 et sous la surveillance de cet expert, de façon à ce qu'il puisse y avoir remise des clés aux époux PERSONNE4.). Il convient encore de dire que la remise des clés devra se faire endéans un délai de 90 jours ouvrés (y non compris les samedis, les dimanches, les jours fériés légaux et les congés collectifs du bâtiments), correspondant au délai estimé par l'expert judiciaire pour les travaux de remise en état et de réfection de la maison en ajoutant un délai supplémentaire de neuf jours ouvrés, à partir de la signification de l'ordonnance sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, plafonnée à 100.000 euros.

Dans l'assignation du 20 décembre 2024, les époux PERSONNE6.) ont encore réclamé le montant de 95.823 euros à titre de provision sur base des dispositions de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile. Les époux PERSONNE6.) font exposer qu'il s'agit de la commission d'agence d'un montant de 2.223 euros et des loyers mensuels d'un montant de 1.800.- euros pour la période du 1er septembre 2020 au 31 décembre 2024, qui forment leur préjudice matériel. Ils concluent que l'obligation n'étant pas sérieusement contestable, ils pourraient prétendre à l'allocation dudit montant à titre de provision. Lors de l'audience des plaidoiries du 15 mai 2025, ils ont augmenté leur demande de provision à la somme totale de 104.823 euros en ajoutant au montant de 95.823 euros le prix des loyers payés pour les mois de janvier 2025 à mai 2025.

Au vu des développements qui précèdent et des pièces versées à l'appui de leur demande, à savoir le contrat de bail, la facture de l'agence immobilière et l'ordre permanent pour le paiement des loyers, il y a lieu de conclure que la demande des époux PERSONNE6.) n'est pas sérieusement contestable et de faire droit à leur demande en provision pour le montant total de 104.823 euros, avec les intérêts légaux à partir de la signification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, 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).

Au vu de l'issue de l'instance, la demande de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter. En revanche, il y a lieu d'allouer le montant de 2.000 euros à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnité de procédure.

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 et en matière d'opposition, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons l'opposition 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 l'opposition non fondée,

partant, condamnons la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à exécuter les travaux d'achèvement et les travaux de réfection de la maison acquise par acte notarié du 12 mars 2019, tels que préconisés par l'expert PERSONNE3.) dans son rapport du 23 décembre 2020 et sous sa surveillance, de façon à ce qu'il puisse y avoir remise des clés aux parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le tout endéans un délai de 90 jours ouvrés (y non compris les samedis, les dimanches, les jours fériés légaux et les congés collectifs du bâtiments) à partir de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, plafonnée à 100.000 euros,

condamnons la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 104.823 euros à titre de provision, avec les intérêts au taux légal à partir de la signification de l'ordonnance jusqu'à solde,

déboutons la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamnons la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer une indemnité de procédure de 2.000 euros à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),

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

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