

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-03675

No. 2025TALREFO/00303

du 30 mai 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 30 mai 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, assisté du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.), et

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

élisant domicile en l'étude de Maître François KAUFFMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

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 David SANTURBANO, avocat, en remplacement de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat, les deux demeurant à Dudelange.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 26 mai 2025, Maître François KAUFFMAN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître David SANTURBANO fut entendu 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 acte de vente en état futur d'achèvement n° NUMERO2.) passé le 11 décembre 2020 par-devant Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à (...), les demandeurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ont acquis auprès de la défenderesse, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** »), un studio avec balcon, une cave et un emplacement intérieur dans un immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) » à construire sur un terrain sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section ALIAS2.) de ADRESSE5.), sous les numéros NUMERO3.) et NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée), contenant 3,71 ares respectivement 3,98 ares (ci-après « **l'Appartement** »).

Aux termes du prédit acte (cf. pages 4-5), la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever les travaux de construction « *pour au plus tard dans les vingt (20) mois ouvrables à partir du début des travaux (démolition), sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

Le même acte précise que « *[l]es travaux vont débuter au plus tard le 30 avril 2021 [...], sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison* ».

Par exploit d'huissier de justice du 7 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir condamner celle-ci, au visa des articles 933, alinéa 1^{er} sinon 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, à :

- commencer les travaux d'achèvement de l'Appartement dans un délai de quinze (15) jours à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 5.000,- euros par jour de retard, et
- achever l'Appartement dans un délai de six (6) mois à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 5.000,- euros par jour de retard.

Aux termes de leur assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, ils font valoir que, malgré plusieurs mises en demeure, la société SOCIETE1.) reste à ce jour en défaut d'achever et de leur livrer l'Appartement, accusant ainsi deux ans de retard. Le chantier serait à l'arrêt complet depuis le 30 avril 2024 et tout au plus la moitié des travaux aurait été réalisée, avec une construction qui ne serait pas close, donc sujette aux intempéries. Ils estiment que ce retard, non justifié, constitue un trouble manifestement illicite, qui leur cause préjudice et qu'il y a lieu de faire cesser par voie judiciaire.

A l'audience publique du 26 mai 2025, la société SOCIETE1.) n'a pas contesté le retard accusé dans achèvement de l'Appartement et a marqué son accord avec la demande en son principe pour autant qu'elle tend à l'achèvement des travaux. Eu égard à la nature et à l'ampleur des travaux restant à réaliser, elle a sollicité l'octroi d'un délai d'un an pour achever et livrer l'Appartement, relevant qu'un délai identique lui a été octroyé par une ordonnance de référé n° 2025TALREFO/00174 du 18 mars 2025 pour l'achèvement d'autres appartements situés dans le même immeuble.

Les demandeurs se sont déclarés d'accord pour voir accorder à un délai d'un an à la société SOCIETE1.) pour achever les travaux et livrer l'Appartement.

Ils ont, en outre, demandé acte qu'ils renoncent à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure, ainsi qu'au premier volet de leur demande visant à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) de commencer les travaux d'achèvement.

Acte leur en sera donné.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent 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 manquant d'achever les travaux et de leur livrer l'Appartement, conformément aux prévisions contractuelles de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 11 décembre 2020.

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.

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'occurrence, il est constant que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté le délai d'achèvement contractuellement convenu entre parties.

Ce défaut d'achèvement, non 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.), d'achever l'Appartement.

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 de l'accord des parties trouvé à l'audience du 26 mai 2025, de lui accorder un délai d'un (1) an 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 à l'attitude passive manifestée par la société SOCIETE1.), notamment face aux mises en demeure lui adressées par les demandeurs, 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 100,- euros par jour de retard, étant précisé que cette astreinte ne pourra dépasser un montant maximum fixé à 200.000,- 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 de la Présidente 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,

donnons acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande en ce qu'elle tend à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à commencer les travaux d'achèvement de leur appartement ;

déclarons la demande recevable et fondée pour le surplus ;

partant,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à achever le studio avec balcon, la cave et l'emplacement intérieur acquis par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans l'immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) » à construire sur le terrain sis à l-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section ALIAS2.) de ADRESSE5.), sous les numéros NUMERO3.) et NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée), contenant 3,71 ares respectivement 3,98 ares ;

disons que les travaux en question devront être achevés dans un délai d'un (1) an à compter de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 100,- euros par jour de retard ;

disons que cette astreinte sera plafonnée à la somme de 200.000,- euros ;

donnons acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

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