

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-02139**  
**No. 2025TALREFO/00292**  
**du 28 mai 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du mercredi, 28 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 de la greffière assumée Carole STARCK.

---

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Claude CLEMES, avocat, demeurant à L-2340 Luxembourg, 34B, rue Philippe II,

**partie demanderesse comparant par Maître Claude CLEMES, avocat demeurant à Luxembourg,**

**ET**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., agissant sous l'enseigne commerciale SOCIETE2.) » 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 ses gérants actuellement en fonctions,

**partie défenderesse comparant par Maître Régis SANTINI, avocat demeurant à Esch-sur-Alzette.**

---

**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 Claude CLEMES donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Régis SANTINI 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 4 mars 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir ordonner à la partie assignée d'exécuter les travaux d'achèvement, voire de finition sachant que l'avant-dernière tranche prévue aux pages 12 et 13 de la vente en état futur d'achèvement reçue par-devant PERSONNE2.) en date du 24 mars 2022 a d'ores et déjà été facturée le 30 octobre 2023 à la partie demanderesse, les travaux de finition à achever sous la surveillance d'un expert et de remettre les clés à la partie demanderesse dans un délai de trente 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 l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte non plafonnée de 500 euros par jour de retard. PERSONNE1.) demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à lui payer la somme de 14.984,74 euros à titre de provision composée par le remboursement des intérêts bancaires sur les emprunts contractés pour le financement de l'appartement, avec les intérêts légaux à partir de la date de signification de l'ordonnance à intervenir, jusqu'à solde. Elle demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie assignée aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par acte de vente notarié du 24 mars 2022, la société SOCIETE3.) S.à.r.l. lui a vendu une part de terrain et la société SOCIETE1.) S.à.r.l. est intervenue comme partie venderesse des constructions en tant que promoteur-constructeur de la résidence dénommée « ALIAS1.) » portant sur un appartement. Le prix de vente aurait été fixé à 460.604,58 euros. Le prix des constructions restant à réaliser aurait été de 363.875,45 euros, dont les tranches à hauteur de 5% du prix total auraient été payables selon les modalités fixées dans l'acte notarié de vente. Selon l'acte de vente notarié du 24 mars 2022, le promoteur se serait engagé à achever les travaux le 1<sup>er</sup> octobre 2023. PERSONNE1.) aurait d'ores et déjà payé 95% du prix total conformément aux tranches stipulées dans l'acte notarié, sur base de factures qui lui ont été adressées par la partie adverse. A ce jour, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. n'aurait pas achevé les travaux et il n'y aurait pas encore eu de

remise des clés. La partie demanderesse aurait été obligée de se reloger, de payer un loyer mensuel à hauteur de 1.515 euros à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024 et de payer les intérêts bancaires liés à ses emprunts hypothécaires pour financer l'appartement litigieux.

PERSONNE1.) base ses demandes sur les dispositions de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup>, sinon de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile. Concernant la demande de provision à hauteur de 14.984,74 euros, cette demande est basée sur l'article 933, alinéa 2 du même code.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. conclut à l'irrecevabilité de toutes les demandes formulées par la partie adverse. Les travaux seraient sur le point d'être achevés endéans un ou deux mois. La partie assignée fait exposer qu'elle rencontre des problèmes de trésorerie, ce qui aurait effectivement retardé l'achèvement des travaux. Il n'existerait pas en l'espèce de préjudice irréparable, de sorte que les conditions du référé-urgence ne seraient pas données ; PERSONNE1.) serait en droit d'entamer une action indemnitaire afin d'obtenir réparation des préjudices subis en raison du retard de l'achèvement des travaux ; il n'existerait donc pas d'urgence. Il n'y aurait pas non plus de voie de fait, étant donné que l'acte notarié contiendrait expressément des causes légitimes de suspension du délai de livraison.

### **Motifs de la décision :**

- PERSONNE1.) base sa demande tendant à voir ordonner à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. d'achever les travaux principalement sur les dispositions de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile qui 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.

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

PERSONNE1.) fait plaider que la condition de l'urgence est donnée en l'espèce, étant donné que le délai contractuel fixé pour l'achèvement des travaux est largement dépassé et qu'elle continue à être privée de son logement familial alors qu'elle a payé 95% du prix de vente. En outre, la partie assignée serait en aveu concernant les retards d'exécution des travaux et elle n'opposerait pas de contestations sérieuses.

Le tribunal constate que les préjudices matériels et pécuniers invoqués par la partie demanderesse en raison des prétendus retards dans l'achèvement des travaux ne constituent pas des préjudices qui ne seraient pas réparables dans le cadre d'une procédure au fond tendant à l'indemnisation des prétendus préjudices subis.

En outre, afin de s'opposer à la demande adverse, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait valoir que les retards de livraison sont dus à ses problèmes de trésorerie, aux congés collectifs ainsi qu'aux conditions météorologiques.

Il échet de constater que l'acte de vente notarié du 24 mars 2022 prévoit effectivement un délai d'achèvement des travaux qui est fixé à vingt-quatre mois à compter de l'achèvement des travaux de terrassement qui ont commencé le 1er octobre 2021, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ou tout autre fait indépendant de la volonté du vendeur des constructions telle que l'exécution des travaux sous la responsabilité de l'acheteur. Il est précisé que sont considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison notamment certaines conditions météorologiques ainsi que les congés collectifs. 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.

Par conséquent, la société assignée se prévaut de contestations sérieuses afin de faire échec à la demande adverse.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer irrecevable sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile qui est invoqué de manière subsidiaire par la demanderesse, 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.

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> 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).

Eu égard aux développements qui précèdent, la demande est également à déclarer irrecevable sur base de l'article 933, alinéa 1er, étant donné que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. se prévaut de contestations sérieuses qui ne sont pas manifestement vaines et dénuées de tout fondement.

- PERSONNE1.) demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à lui payer la somme de 14.984,74 euros à titre de provision composée par le remboursement des intérêts bancaires sur les emprunts contractés pour le financement de l'appartement, avec les intérêts légaux à partir de la date de signification de l'ordonnance à intervenir, jusqu'à solde. La partie demanderesse fait exposer qu'elle a dû louer un appartement en raison du retard considérable dans l'exécution et la livraison de l'immeuble. Elle base cette demande sur l'article 933, alinéa 2 du même code.

La provision à allouer sur base de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile doit être certaine, incontestable, franche de toute contestation sérieuse, en d'autres termes certaine, liquide et exigible. La contestation sérieuse est celle qui laisserait ouverte la question de savoir dans quel sens trancherait le juge du fond et que le juge des référés ne pourrait écarter en quelques mots.

La contestation sérieuse, qui lui interdit de statuer au provisoire et d'accorder une provision, existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est pas manifestement vain, et que dès lors, autrement dit, il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à en être saisi (Cour d'appel 24 juin 2015, 7ème chambre, rôle n° 41272).

Le juge des référés, saisi en matière de référé-provision, est le juge de l'évident et de l'incontestable.

Tel que retenu ci-avant, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. se prévaut de causes légitimes de suspension du délai de livraison, à savoir les conditions météorologiques ainsi que les congés collectifs, qui échappent à l'appréciation sommaire du juge des référés et qui devront le cas échéant être examinées par le juge du fond. En outre, conformément aux plaidoiries du mandataire de la partie assignée, le tribunal constate qu'aucun contrat de bail n'est versé en cause.

Eu égard à ces considérations, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande en obtention d'une provision sur base de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

- Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter la partie demanderesse de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **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.), y inclus sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

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