

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-03529

Réf. no. 2025TALREFO/00331

du 13 juin 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 13 juin 2025, tenue par Nous Katia FABECK, 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 Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), sans état actuel connu, et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), sans état actuel connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, qui est constituée et représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant professionnellement à [a même adresse,

parties demanderesses 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,

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Emmanuelle KELLER, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, les deux demeurant à la Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés du lundi après-midi, 2 juin 2025, Maître Isabelle HOMO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Emmanuelle KELLER fut entendue en ses explications et moyens.

Le juge des référés 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 15 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, sur le fondement de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, condamner cette dernière à leur payer par provision la somme de 19.200.- euros, augmentée des intérêts légaux à partir de la date de signification de l'ordonnance à intervenir, jusqu'à solde.

Aux termes de leur assignation, les parties demanderesses réclament encore une indemnité de procédure de 1.500.- 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 partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les parties demanderesses exposent :

- avoir signé en date du 20 septembre 2018 un compromis avec la société SOCIETE2.) SARL - ou toute autre société du groupe GROUPE1.) pouvant s'y substituer - portant sur la vente de leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) ;
- qu'à l'époque, les parties demanderesses habitaient dans cette maison ;
- que l'intention de la partie acquéreuse était de construire sur ledit terrain une résidence ;

- que le prix de vente a été fixé à 838.000.- euros et devait intervenir en compensation avec un appartement pour les parties demandereses et la vente de deux appartements à leurs fils ;
- qu'aux termes du compromis de vente, la partie acquéreuse s'était engagée à participer au paiement du loyer que les parties venderesses devaient déboursier pour se loger pendant toute la période de construction, participation mensuelle fixée à 1.200.- euros ;
- que ce compromis de vente a abouti à un acte authentique de vente passé par-devant le notaire Maître Edouard DELOSCH en date du 24 juin 2021 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comme vendeurs, et la société SOCIETE1.), une société du groupe GROUPE1.), comme acquéreur ;
- qu'à la même date, les mêmes parties ont signé un contrat de vente en l'état futur d'achèvement;
- que suivant cet acte notarié, la société SOCIETE1.) s'est engagée à mener les travaux de manière que les ouvrages soient achevés au plus tard dans les 24 mois à partir du début des travaux, à savoir au courant du mois de septembre 2021, soit au courant de septembre 2023 au plus tard ;
- que le délai conventionnel n'a pas été respecté, étant donné qu'au jour de l'assignation, l'ouvrage demeure inachevé ;
- qu'entre le 6 juillet 2021 et le 5 avril 2023, la société SOCIETE1.) a payé aux parties demandereses le montant mensuel de 1.200.- euros au titre de la participation au paiement du loyer ;
- que pour la période de mai 2023 à décembre 2023, les parties contractantes ont procédé par voie de compensation, à savoir que le montant de 9.600.- euros correspondant à 8 mois de loyer a été déduit de la facture n° 2024-1157 du 16 septembre 2024 établie par la société SOCIETE1.);
- que depuis janvier 2024, la société SOCIETE1.) n'a rien payé ; et
- que la société SOCIETE1.) lui redoit la somme de 19.200.- euros correspondant à la participation au loyer de janvier 2024 à avril 2025 compris (16 mois x 1.200.- euros).

A l'audience des plaidoiries du 2 juin 2025, les **parties demandereses** augmentent leur demande en paiement d'une provision de la participation au loyer des mois de mai 2025 et juin 2025 pour la porter au montant total de 21.600.- euros (19.200 + 1.200 + 1.200).

Il convient de leur donner acte de cette augmentation.

La **société SOCIETE1.)** conteste que le contrat du 20 septembre 2018 constitue un compromis de vente, mais serait à considérer comme un contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil. Un tel contrat préliminaire doit contenir certains éléments devant être repris dans l'acte notarié constatant la vente en l'état futur d'achèvement. Dès la conclusion de l'acte authentique actant la vente en l'état futur d'achèvement, le contrat préliminaire ne sortirait plus ses effets, de sorte que les stipulations du contrat du 20 septembre 2018 ne s'appliqueraient plus depuis l'acte authentique du 24 juin 2021 constatant la vente en l'état futur d'achèvement. L'acte du

24 juin 2021 ne renfermerait aucune clause de contribution au paiement du loyer et la société SOCIETE1.) aurait de tout temps payé volontairement la contribution mensuelle de 1.200.- euros en-dehors de toute obligation contractuelle de ce faire, l'acte authentique de vente du 24 juin 2021 s'étant substitué au contrat du 20 septembre 2018. La société SOCIETE1.) argue, principalement, qu'une obligation contractuelle de payer n'a jamais existé et, subsidiairement, à admettre qu'une telle obligation ait existé, elle fait valoir avoir payé une contribution au loyer mensuelle pendant près de trois ans (de juillet 2021 à décembre 2023), de sorte qu'elle aurait largement rempli son obligation et note à cet égard qu'étant donné que le contrat du 20 septembre 2018 stipulerait un achèvement dans les 20 mois à partir de l'acte authentique et que ce dernier prévoirait une durée de construction de 24 mois, soit jusqu'au mois de juillet 2023. Dès lors, les parties demanderessees ne seraient actuellement titulaires d'aucune créance à son égard au titre de la contribution au loyer. Elle s'oppose à la demande en se prévalant de l'absence de certitude de la créance au vu de ses contestations sérieuses. Elle explique encore que le compromis de vente fut signé en 2018, soit avant la crise du Covid-19 et la guerre en Ukraine et que le chantier a pris du retard car la plupart des sous-traitants ont refusé de travailler pour les prix convenus préalablement.

Elle s'oppose encore à l'indemnité de procédure réclamée et sollicite à son tour une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Les **parties demanderessees** réfutent l'existence de contestations sérieuses, motifs pris que :

- le contrat du 20 septembre 2018 ne constitue pas un contrat préliminaire au sens de l'article 1601-13 du Code civil réservant un appartement dans un immeuble à construire, mais d'un compromis de vente portant sur la maison sise à L-ADRESSE3.) ;
- la clause relative à la contribution au paiement du loyer renfermée dans le compromis de vente du 20 septembre 2018 n'avait pas besoin d'être reprise dans l'acte notarié du 24 juin 2021 pour s'agir d'une stipulation contractuelle autonome restant d'application nonobstant la passation de l'acte notarié ; et
- que le retard considérable dans la construction ne peut remettre en cause la clause du compromis relatif à la participation mensuelle au loyer.

Les parties demanderessees contestent l'indemnité de procédure adverse en son principe et quantum.

Appréciation

▪ Demande en provision

La demande des parties demanderessees est basée sur 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*).

Il a été jugé que si le mérite de la demande en provision dépend de la qualification juridique à donner au contenu d'un écrit, le désaccord des parties sur ce point rend la créance sérieusement contestable (*Cour d'appel, 4 juillet 1988, n° 10533 du rôle*).

Compte tenu de ce qui précède, il est à retenir que l'appréciation des moyens de défense soulevés par la société SOCIETE1.) échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaire du juge des référés.

En effet, l'analyse des développements de la société SOCIETE1.), et notamment la question de la qualification du contrat du 20 septembre 2018 et de celle de savoir si la stipulation contractuelle de participation au loyer y contenue s'applique nonobstant le fait de ne pas avoir été reprise dans l'acte authentique du 24 juin 2021, requiert un examen plus approfondi des éléments de fait et de droit de la cause, examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

La société SOCIETE1.) justifie partant de contestations sérieuses, de sorte que la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une provision est à rejeter.

▪ Demandes d'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, n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre*).

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

La société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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

Nous Katia FABECK, 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 forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande en provision ;

rejetons la demande de provision ;

déboutons les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.