

Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2024-09202
No. 2025TALREFO/00427
du 8 août 2025

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 8 août 2025, tenue par Nous Joe ZEIMETZ, 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 Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) la société SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions, en sa qualité de membre de l'association momentanée SOCIETE1.) – SOCIETE2.),
- 2) la société SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son/ses gérants actuellement en fonctions, en sa qualité de membre de l'association momentanée SOCIETE1.) – SOCIETE2.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée KRIEG AVOCAT CONSEIL S.à r.l., établie à L-2324 Luxembourg, 9, avenue Jean-Pierre Pescatore, RCS n° B276793, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Frédéric KRIEG, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties demanderesses comparant par la société à responsabilité limitée KRIEG AVOCAT CONSEIL S.à r.l., représentée par Maître Mélanie SCHMITT, avocat, en remplacement de Maître Frédéric KRIEG, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 2) la société SOCIETE3.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, en sa qualité de banque garante,

partie défenderesse sub 1) comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) défaillante.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés du lundi matin, 4 août 2025, Maître Mélanie SCHMITT donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications et moyens.

Maître Manuel Antonio GOMES FARIA fut entendu en ses explications et moyens.

La partie défenderesse *sub* 2) ne comparut pas à l'audience.

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de vacation des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Faits et rétroactes

Par acte notarié de vente en état futur d'achèvement en date du 10 décembre 2021 PERSONNE1.) a acquis un appartement situé dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE5.) de la part de l'association momentanée SOCIETE1.) – SOCIETE2.) (ci-après « promoteur ») ainsi que de la part de la société SOCIETE4.) SA pour ce qui est du terrain.

Par exploit d'huissier Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 12 novembre 2024, les sociétés SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») et SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE1.) et à la société SOCIETE3.) SA (ci-après « la banque SOCIETE3.) ») pour voir :

- condamner PERSONNE1.) à constater contradictoirement, dans un délai de dix jours à compter de la présente ordonnance, l'achèvement de l'appartement situé dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE5.) avec réception et remise des clefs en présence de l'expert Jochen HÖHN du bureau d'expertise Expert4u, sis à L-3381 LIVANGE, 1, rue Fontebierg, contre (i) paiement préalable de la somme de 45.676,61 euros correspondant au solde du prix de vente conformément à l'acte notarié de vente et (ii) remise en main propre au promoteur de l'original de la garantie bancaire d'achèvement,
- assortir cette condamnation d'une astreinte d'un montant de 200.- euros par jour de retard du jour de la signification de la présente ordonnance et ce jusqu'à la date du constat contradictoire d'achèvement de l'appartement en présence l'expert

Jochen HÖHN du bureau d'expertise Expert4u, sis à L-3381 LIVANGE, 1, rue Fontebierg, contre (i) paiement préalable de la somme de 45.676,61 euros correspondant au solde du prix de vente conformément à l'acte notarié de vente et (ii) remise en main propre au promoteur de l'original de la garantie bancaire d'achèvement,

- condamner PERSONNE1.) à une indemnité à hauteur de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, sinon instituer un partage largement favorable aux parties demanderesse,
- déclarer la présente ordonnance commune à la banque SOCIETE3.),
- voir ordonner l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel ou opposition et sans caution.

Moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) font exposer par son mandataire ses moyens, arguments et moyens tels que repris dans l'assignation en référé. A l'audience, le mandataire des parties demanderesse donne lecture de l'assignation et développe oralement en termes de plaidoiries les moyens et arguments y repris.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) augmentent le montant correspondant au solde du prix de vente au montant de 46.538,03 euros. Elles font valoir que suite à l'achèvement des travaux, le promoteur aurait informé PERSONNE1.) au courant du mois de janvier 2024 qu'il souhaitait procéder au constat d'achèvement avec réception et remise des clés de l'appartement. PERSONNE1.) aurait exprimé son refus au motif que le béton ciré serait traversé par divers joints de dilatation et que ces différents joints constitueraient une malfaçon.

Les parties demanderesse expliquent que le bureau d'expertise WIES aurait été mandaté pour évaluer la situation et aurait rendu un rapport en date du 22 avril 2024 concluant à une mise en œuvre du béton ciré selon les règles de l'art. Malgré ces constatations, PERSONNE1.) aurait toujours refusé de procéder à la réception avec remise des clés de l'appartement. Lors d'une réunion en date du 7 juin 2024, PERSONNE1.) a de nouveau refusé de prendre possession des lieux et ce malgré le fait que l'expert en bâtiment Georges OMES ait également confirmé la nécessité de joints de dilatation dans le revêtement en béton ciré. Les parties demanderesse soulignent qu'elles auraient, à plusieurs reprises, invité PERSONNE1.) à procéder au constat d'achèvement et à la réception de l'appartement.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se réfèrent à l'article 1601-6 du Code civil et aux stipulations contractuelles aux termes desquelles « *lorsqu'il n'y a pas accord des parties, la constatation sera faite par une personne qualifiée* » qui sera désignée notamment par « *ordonnance non susceptible de recours du président du tribunal d'arrondissement du lieu d'immeuble* ». Elles précisent que la demande est basée sur l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur l'article 933 alinéa 1^{er} de ce code, sinon encore sur les dispositions contractuelles.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) s'opposent à la demande reconventionnelle relative aux modalités de réception de l'appartement formulée par PERSONNE1.) et à la demande de celui-ci basé sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ailleurs, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) s'opposent à la proposition de PERSONNE1.) à faire consigner le solde du prix de vente à la Caisse de Consignation et soulignent qu'elles seraient uniquement d'accord à faire consigner la dernière tranche du prix de vente, à l'exclusion des suppléments, auprès du notaire instrumentant.

PERSONNE1.) souligne qu'il voudrait également procéder à la réception de l'appartement. Il ne serait cependant pas d'accord à réaliser le paiement préalable réclamé par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.). Ces dernières s'opposeraient à la réception de l'appartement dans la mesure où elle la soumettrait de façon injuste à la condition d'un paiement préalable du solde du prix de vente. En vertu des articles 1601-1 et suivants du Code civil, il faudrait d'abord livrer le bien et ensuite recevoir paiement du solde du prix de vente. Il souligne qu'il existerait des problèmes au niveau du béton ciré qui aurait dû être réalisé sans joints ni interruptions conformément au document intitulé « *Revêtement décoratif d'aspect ciment pour sols et murs* » (Pièce n°1 du défendeur).

A titre reconventionnelle, PERSONNE1.) demande à voir :

- condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à constater contradictoirement, dans un délai de dix jours à compter de la présente ordonnance, l'achèvement de l'appartement situé dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE5.) avec réception et remise des clefs de l'appartement,
- assortir cette condamnation d'une astreinte d'un montant de 200.- euros par jour de retard du jour de la signification de la présente ordonnance et ce jusqu'à la date du constat contradictoire d'achèvement de l'appartement.

PERSONNE1.) sollicite, en outre, une indemnité à hauteur de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) propose de faire consigner le solde du prix de vente à la Caisse de consignation.

Motifs de la décision

Aux termes de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, 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.

A partir du moment où la voie de fait imminente ou consommée est caractérisée, il importe peu qu'elle soit le résultat d'une action positive ou d'une abstention. Ce qui importe, c'est le constat d'une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui et qu'il y soit mis fin dans l'intérêt de la victime, sans égard au mode de réalisation de cette atteinte.

Il faut donc retenir que le référé de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile peut être mis en œuvre pour combattre une voie de fait qui se manifeste par l'inertie ou le comportement purement passif de son auteur. La doctrine française va d'ailleurs en ce sens : « Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en la méconnaissance de l'ordre juridique établi, qu'il faut faire cesser puisqu'il est inadmissible pour constituer une illicéité manifeste » (JCL Procédure civile, fasc. 471, N° 62).

Pour que l'on se trouve en présence de faits manifestement illicites justifiant l'intervention du juge des référés sur base de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, il faut non seulement l'existence d'actes manifestement illicites, mais encore que ceux-ci causent, ou causeront incessamment à celui qui agit en justice un préjudice à ses biens, à ses droits ou prétentions certains et évidents.

Aux termes de l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, le président du tribunal ou le juge qui le remplace peut ordonner en référé, dans tous les cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Le référé urgence présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

Il est constant en cause que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) après avoir achevé l'appartement litigieux en janvier 2024 se trouvent dans une situation de blocage suite aux difficultés à faire réceptionner ledit appartement.

Au vu de ce qui précède, l'urgence inhérente au référé-sauvegarde et au référé-urgence est donnée.

La mesure à instituer sur base du référé-urgence ne doit, d'autre part, pas se heurter à une contestation sérieuse. Il en est de même de la mesure à instituer sur base du référé-sauvegarde, la demande sur base de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile étant irrecevable lorsque la contestation porte soit sur l'existence même du trouble allégué, soit sur le prétendu caractère manifestement illicite de ce trouble (Cour 26 janvier 1993 numéro 14772 du rôle).

Il ressort de la clause intitulée « *exigibilité du prix* » figurant aux pages 7 et 8 de l'acte notarié du 10 décembre 2021 que le solde du prix représentant le prix de vente redû pour les constructions à réaliser est payable comme suit :

« (...) - 5 % lors de la réception et la remise des clefs ».

En ce qui concerne le constat d'achèvement, il est stipulé à la page 14 de l'acte notarié que « *Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que ces réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clefs à l'acquéreur, pour valoir livraison et prise de possession et celui-*

ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition ainsi qu'à la restitution de la garantie bancaire ».

Il y a lieu de constater que le paiement préalable du solde de prix de vente avant le constat d'achèvement et la réception de l'appartement n'est pas prévu par les dispositions contractuelles.

Au vu des développements qui précèdent, ces dispositions contractuelles constituent une contestation sérieuse formant obstacle à la demande des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) basée sur les articles 932 alinéa 1^{er} et 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Les différentes demandes formulées par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au titre de leur exploit d'assignation du 12 novembre 2024 sont à déclarer irrecevables sur les deux bases légales invoquées.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), il y a lieu de souligner qu'il résulte de la teneur de la clause relative au constat d'achèvement stipulée à la page 14 de l'acte notarié du 10 décembre 2021 que l'acquéreur reçoit les clefs de l'appartement et doit procéder immédiatement (i) au paiement du solde du prix de vente lors de la mise des locaux à sa disposition et (ii) à la restitution de la garantie bancaire. Le paiement du solde du prix de vente est ainsi subordonné à la remise des clefs de l'appartement à PERSONNE1.).

Il est constant en cause que les parties demanderesses et PERSONNE1.) sont d'accord avec le principe de la nécessité de constater l'achèvement de l'appartement situé dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE5.) avec réception et remise des clefs de l'appartement. Ils ne sont cependant pas d'accord sur les modalités de paiement du solde du prix de vente.

En l'occurrence, eu égard aux stipulations contractuelles, le fait par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de subordonner le constat de l'achèvement de l'appartement litigieux avec réception et remise des clefs au paiement du solde du prix de vente constitue dans le chef de PERSONNE1.) 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 ainsi lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à constater contradictoirement, dans un délai d'un mois à compter de la signification de la présente ordonnance, l'achèvement de l'appartement décrit dans l'acte notarié du 10 décembre 2021 conclu par devant le notaire Maître Jacques KESSLER et situé dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE5.) avec réception et remise des clefs de l'appartement.

Eu égard à l'enjeu de l'affaire et la situation de blocage actuelle, il y a lieu de fixer l'astreinte journalière à payer en cas de dépassement de ce délai à la somme de 100.- euros, le montant total de l'astreinte encourue étant fixé à la somme maximale de 20.000.- euros.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ainsi que PERSONNE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît 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.

Faute par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ainsi que par PERSONNE1.) d'établir l'iniquité requise aux termes de la disposition précitée, la demande respective est à rejeter comme non fondée.

Par ailleurs, il y a lieu de déclarer l'ordonnance commune à la banque SOCIETE3.). L'exploit introductif d'instance lui a été délivré à personne, de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard en application de l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous Joe ZEIMETZ, 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,

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

déclarons la demande des sociétés SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) SARL irrecevable sur le fondement des deux bases légales invoquées,

déclarons recevable et partiellement fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.),

partant, condamnons les sociétés SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) SARL à constater contradictoirement, dans un délai d'un (1) mois à compter de la signification de la présente ordonnance, l'achèvement de l'appartement décrit dans l'acte notarié du 10 décembre 2021 conclu par devant le notaire Maître Jacques KESSLER et situé dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE5.) avec réception et remise des clefs de l'appartement, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard,

déclarons que cette astreinte sera plafonnée à la somme de 20.000.- euros,

rejetons les demandes des sociétés SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) SARL ainsi que de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclarons l'ordonnance commune à la société SOCIETE3.) SA,

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

laissons les frais et dépens de l'instance à charge des sociétés SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) SARL.