

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-07044**  
**No. 2025TALREFO/00514**  
**du 14 octobre 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 14 octobre 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 anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par 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-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

***partie demanderesse comparant par la société anonyme SOCIETE2.) S.A., représentée par Maître Isabelle HOMO, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,***

**ET**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

***partie défenderesse comparant par la société à responsabilité limitée GROSS & Associés S.à.r.l., représentée par Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 3 octobre 2025, Maître Isabelle HOMO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Ralph PEPIN 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 exploit d'huissier du 12 août 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir condamner ce dernier à lui payer par provision le montant de 494.580,82 euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de sa demande, la société SOCIETE1.) S.A. fait exposer que par acte de vente en état futur d'achèvement du 1<sup>er</sup> mars 2021, elle a vendu à PERSONNE1.) un bien immobilier dans la résidence ALIAS1.) sise à ADRESSE4.) pour un prix total de 2.249.990,99 euros. Le prix des constructions à réaliser pour un montant total de 1.300.322,16 euros aurait été payable suivant des tranches. A ce jour, quatre factures pour un montant total de 494.580,82 euros demeurerait impayées, à savoir :

- la facture numéroNUMERO3.) du 1<sup>er</sup> septembre 2022 à hauteur de 136.615,10 euros relative aux travaux d'étanchéité des toitures ;
- la facture numéroNUMERO4.) du 26 décembre 2023 à hauteur de 135.447,45 euros relative aux travaux de menuiseries extérieures ;
- la facture numéroNUMERO5.) du 23 avril 2024 à hauteur de 147.119,52 euros relative aux travaux d'installations techniques ;
- la facture numéroNUMERO6.) du 3 juillet 2025 à hauteur de 75.398,75 euros relative aux travaux de plâtre.

La société SOCIETE1.) S.A. se rapporte à la clause contractuelle du contrat de vente en état futur d'achèvement selon laquelle le prix des constructions à réaliser est à payer « lors » des travaux d'étanchéité des toitures, « lors » des travaux de pose de menuiseries extérieures, « lors » des installations techniques ainsi que « lors » des travaux de plâtre, et non pas à leur achèvement complet. Afin de prouver que lesdits travaux ont été entamés et achevés et que les factures litigieuses sont donc exigibles, la partie demanderesse verse

en cause un rapport de la société SOCIETE3.) ainsi qu'un procès-verbal de constat de l'huissier de justice KOVELTER du 23 septembre 2025.

La partie demanderesse base sa demande de paiement sur les dispositions de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du même code.

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande adverse, étant donné que la créance invoquée par la partie demanderesse ne serait pas certaine, liquide et exigible. La partie assignée fait plaider que les différents travaux ne seraient pas achevés et que les travaux afficheraient un retard conséquent. Selon la partie assignée, la société SOCIETE1.) S.A. n'aurait pas le droit de facturer des travaux avant leur achèvement, c'est-à-dire de manière anticipée. Il existerait partant des contestations sérieuses faisant obstacle à la demande de paiement adverse. La partie assignée offre de prouver par voie d'expertise :

- *l'état d'avancement réel du chantier ;*
- *de mettre en relation cet état d'avancement avec les factures émises, celles réglées par l'acquéreur, ainsi que celles demeurant impayées, afin de vérifier la conformité des appels de fonds aux stipulations contractuelles et aux avancées effectives des travaux ;*
- *d'élaborer un plan d'exécution clair et détaillé, reprenant la liste exhaustive des travaux restant à réaliser pour la livraison complète et conforme de l'immeuble, un calendrier d'exécution prévisionnel d'exécution, un échéancier indicatif des paiements pouvant y être éventuellement liés, dans le respect du contrat de vente en état futur d'achèvement ;*
- *identifier les vices, désordres ou malfaçons affectant l'ouvrage, en déterminant leur nature exacte et leur origine ;*
- *proposer les moyens de remise en état ;*
- *évaluer les retards accumulés dans la réalisation des travaux.*

La partie assignée réclame à l'encontre de la partie adverse une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Aux termes de l'article 933, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile le juge des référés peut accorder une provision au créancier dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Il y a lieu de rappeler que le juge des référés, saisi en matière de référé-provision, est le juge de l'évident et de l'incontestable.

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 est admis que le juge des référés peut se baser sur un contrat clair et précis pour ordonner la mesure sollicitée par une partie à ce contrat. Ses pouvoirs cessent toutefois 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 (*Cour d'appel, 21 décembre 1999, n° 23453 du rôle ; Cour d'appel, 4 décembre 2002, n° 26633 du rôle*).

La partie assignée fait plaider que les travaux se rapportant aux quatre factures litigieuses, à savoir les travaux de plâtrage, d'étanchéité de la toiture, d'installations techniques et de menuiseries extérieures ne sont pas achevés, sans toutefois préciser quels inachèvements concrets sont reprochés à la partie adverse, de sorte que le juge saisi n'est pas en mesure de vérifier la véracité de ces reproches. En revanche, il ressort du rapport de visite de la société SOCIETE3.) du 28 juillet 2025 que les travaux suivants sont achevés : menuiseries extérieures, étanchéité des toitures plates, enduit plâtre, installations techniques et la chape dans les appartements. Il convient de préciser qu'il s'agit certes d'un rapport unilatéral, mais qu'il constitue un élément matériel pouvant être pris en considération pour apprécier le bienfondé de la demande. En outre, d'après le procès-verbal de constat de l'huissier de justice KOVELTER du 23 septembre 2025, l'huissier de justice a procédé aux constatations suivantes :

- concernant les travaux d'étanchéité des toitures : la surface du toit est recouverte d'un revêtement bitumineux de couleur grise, les relevés d'étanchéité sont appliqués le long de l'acrotère et recouvrent sa surface intérieure jusqu'au sommet de l'acrotère, la présence sur la toiture d'une membrane bitumineuse sur la surface plane ainsi que la présence de panneaux isolant et présence d'un matériau isolant sous la membrane bitumineuse ;
- pour les travaux de menuiseries extérieures : les fenêtres et les baies vitrées sont posées dans toutes les pièces ;
- pour les travaux de techniques : installation des panneaux photovoltaïques en position inclinée sur une structure métallique sur la toiture, sorties de câbles visibles en hauteur et partie basse des murs, présence de fils, câbles électriques apparents et tuyaux apparents dans les murs et plafonds, arrivées et évacuations d'eau équipées de vannes, présence de bâti-supports métalliques de la marque ALIAS2.) fixés contre le mur, présence d'un caisson de ventilation et d'un collecteur de chauffage au sol ;

- au sujet des travaux de plâtre : les enduits de plâtre ont été appliqués dans l'ensemble des pièces de l'appartement et le plafond présente également un revêtement de plâtre uniforme.

Il convient de relever qu'à titre de base pour ses constatations, l'huissier de justice s'est rapporté aux quatre factures litigieuses.

Sur base des explications fournies et des pièces versées en cause par la partie demanderesse, il y a lieu de constater que les travaux relatifs aux quatre factures litigieuses ont été réalisés et qu'il n'y a donc pas eu de facturation anticipée des travaux. Il n'y a ainsi pas lieu de faire droit à la demande d'expertise formulée par la partie assignée, vu que la réalisation des travaux facturés est établie à suffisance par les pièces d'ores et déjà versées en cause. Les contestations de la partie assignée relatives à l'inachèvement des travaux sont à écarter pour être imprécises et non sérieuses.

Concernant le retard de l'achèvement du chantier allégué par PERSONNE1.), ce dernier n'a pas précisé quels montants il entend le cas échéant réclamer à titre d'indemnisation, ni le fondement juridique d'une telle demande dans le cadre de la présente instance, de sorte que le juge saisi n'est pas non plus en mesure d'en vérifier le bienfondé.

La demande de la société SOCIETE4.) S.A. en obtention d'une provision est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé de 494.580,82 euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que *« 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 »*.

La société SOCIETE4.) S.A. ayant été contrainte d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en son principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, cette demande est à déclarer fondée pour un montant fixé à 500 euros.

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

**PAR CES MOTIFS:**

Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente, 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 ;

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

condamnons PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 494.580,82 euros ;

condamnons PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 500 euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboutons PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamnons PERSONNE1.) aux frais de l'instance.