Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 2026TADREF/005

N° TAD-2025-01380 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 20 janvier 2026 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, sans état connu, né le DATE1.), et son épouse

2) **PERSONNE2.)**, sans état connu, née le DATE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par **Maître Marc BECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE2.)**, ayant sa maison communale à L-ADRESSE3.), représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître Charles MULLER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 27 octobre 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation à l'Administration communale de ADRESSE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 11 novembre 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 6 janvier 2026.

Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de l'Administration communale de ADRESSE2.), a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 20 janvier 2026, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Faits constants

Suivant acte de vente notarié du DATE3.), PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après « les époux GROUPE1.) ») ont vendu à l'Administration Communale de ADRESSE2.) (désignée ci-après « GROUPE2.) ») un complexe immobilier sis à ADRESSE4.), inscrit au cadastre comme suit : Commune d'ADRESSE2.), section B d'ADRESSE2.), numéro NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée), bâtiment à habitation, mesurant 05 ares et 32 centiares.

L'acte de vente fixe le prix de vente et règle les modalités de paiement de celui-ci comme suit :

« *PRIX DE VENTE*

La présente vente a eu lieu moyennant le prix convenu entre parties de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2.310.000,- EUR).

Les parties ont également convenu que le prix de vente pourra être acquitté par voie de paiement par compensation ou par tout autre moyen de paiement qui sera convenu entre les mêmes parties notamment aux termes d'un contrat de vente en état de futur achèvement ou un contrat de vente à terme avec les époux GROUPE1.) ou leurs ayants droit portant sur la construction de sept logements dans le projet

« ENSEIGNE1.) », d'une surface privative habitable totale de 420 m2 et de sept stationnements couverts et caves, outre les millièmes en parties communes qui y correspondent, dans l'état de finition précisé ci-après (ci-après désignés comme les « immeubles à construire ») et dont la date d'achèvement est prévue pour le début du mois d'octobre 2021 en tenant compte des délais et aléas usuels dans ce domaine (sans toutefois que GROUPE2.) ne puisse être tenue à l'égard de ces dates d'une quelconque obligation de résultat).

GROUPE2.) s'engage à concourir à la conclusion de l'acte de vente relatif aux immeubles à construire et à prendre à sa charge les frais et honoraires qui seront dus en conséquence.

Les parties ont également convenu que l'absence de commencement des travaux au 31 janvier 2020 constitue une condition résolutoire de la présente vente, tel qu'il sera précisé ci-après.

GROUPE2.) s'oblige et oblige ses ayants cause solidairement et indivisiblement entre eux à payer le solde du prix de vente aux époux GROUPE1.) au plus tard le jour du constat de l'achèvement des immeubles à construire qui sera déterminé ou déterminable selon les termes du prédit contrat de vente en état de futur achèvement à conclure entre les parties.

Dans le cas où la surface privative habitable serait inférieure à 420m2, la différence sera compensée par le paiement par GROUPE2.) aux époux GROUPE1.) d'une indemnité calculée en fonction d'un prix de CINQ MILLE CINQ CENT EUROS par mètre carré (5.500€/m2). À l'inverse les époux GROUPE1.) s'engagent à indemniser pareillement GROUPE2.) si la surface privative habitable est supérieure à 420 m2.

Conformément aux stipulations ci-dessus, les parties conviennent d'ores et déjà que le prix de vente sera payé par compensation avec la valeur des sept logements suivants dans le projet « ENSEIGNE1.) » d'une surface privative habitable totale d'environ 442,61 m2 et de sept stationnements couverts (en l'occurrence les lots NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.) et NUMERO8.)) et caves (en l'occurrence les lots NUMERO9.), NUMERO10.), NUMERO11.), NUMERO12.), NUMERO13.), NUMERO14.) et NUMERO15.)), outre les millièmes en parties communes comme stipulé ci-avant :

Etage	*Lot numéro*	*Surface utile*
1er étage	*NUMERO16.)*	*60,43*
1er étage	*NUMERO17.)*	*55,60*
1er étage	*NUMERO18.)*	*75,11*
2ème étage	*NUMERO19.)*	*60,43*
2ème étage	*NUMERO20.)*	*55,60*
2ème étage	*NUMERO21.)*	*82,76*
3ème étage	*NUMERO22.)*	*52,68*
	Total	*442,61*

Ces logements sont plus amplement désignés sur le plan et le projet de cadastre vertical, lesquels resteront annexés au présent acte pour être formalisés avec lui.

La valeur de ces appartements est évaluée à 2.434.355,- EUR (deux millions quatre cent trente-quatre mille trois cent cinquante-cinq Euros). Cette valeur étant supérieure au prix de vente de sorte qu'il subsistera en principe une soulte en faveur de GROUPE2.) de 124.355,- EUR (cent vingt-quatre mille trois cent cinquante-cinq Euros).

La soulte définitive sera calculée sur la base des surfaces finales au moment de la réception des logements à concurrence de 5.500,- EUR/m2. La soulte définitive sera payable au moment de la réception des logements.

Tous les paiements seront à faire en monnaie ayant cours dans les caisses de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg. »

Aux termes de sa section intitulée « Clauses et conditions », l'acte de vente prévoit, entre autres, que la vente est soumise à deux conditions résolutoires, à savoir :

« *(i) soit de l'absence en date du 30 novembre 2019 au plus tard de la conclusion devant notaire du contrat de vente en état futur d'achèvement relatif aux immeubles à construire tel que décrit ci-avant ; (ii) soit de l'absence au 31 janvier 2020 du commencement des travaux de construction des immeubles à construire pour des raisons indépendantes de la volonté commune des parties.*

Dans l'hypothèse où, pour des raisons indépendantes de la volonté des parties, les travaux n'ont pas débuté au 31 janvier 2020, chacune des parties, à condition d'avoir de son côté fait toutes les diligences requises, pourra demander la résolution de la vente après une première mise en demeure restée sans effets pendant six mois, c'est-à-dire sans avancée significative quant à la date de début des travaux. Chacune des parties dispose de la même faculté début juillet 2020, début février 2021 et ainsi de suite. Si un des parties a fait trois mises en demeure, elle pourra demander la résolution de la vente, si à la prochaine échéance semestrielle, les travaux n'ont toujours pas débuté. »

L'acte de vente contient en outre une clause intitulée « *Indemnité* » aux termes de laquelle :

« *Les parties ont convenu qu'à partir du 1er mars 2018 GROUPE2.) indemnise les époux GROUPE1.) moyennant le paiement d'une indemnité de HUIT MILLE EUROS (8.000,- €) par mois pour perte de loyers et ceci jusqu'au jour du constat d'achèvement des immeubles à construire.*

Les parties conviennent qu'en cas de résolution de la vente, le paiement de l'indemnité de loyer cessera à la date de résolution et que les indemnités déjà perçues resteront acquises aux époux GROUPE1.). ».

Au courant de l'année 2020, GROUPE2.) a entamé les travaux de démolition des immeubles existants et des fouilles archéologiques ont été réalisées sur le site qui ont conduit à la découverte d'importants vestiges archéologiques.

Après que le Ministre de la Culture ait annoncé au bourgmestre de GROUPE2.), par courrier du 30 avril 2021, son intention de classer comme monument national lesdits vestiges archéologiques, un arrêté ministériel a été pris en date du DATE4.) par lequel les vestiges archéologiques situés au lieu-dit « ADRESSE4.) » ont été classés comme patrimoine culturel, ce qui a pour conséquence que le projet immobilier « ENSEIGNE1.) », sur lequel les parties s'étaient basées pour la conclusion de leur acte de vente du DATE3.), ne pourra plus être réalisé comme prévu initialement, alors qu'il ne sera, notamment, plus possible de construire des places de stationnement souterraines.

Une réunion a été organisée entre GROUPE2.) et les époux GROUPE1.) en date du 21 novembre 2022 pour « *discuter des suites des opérations* ». Au cours de cette réunion, GROUPE2.) a

indiqué aux époux GROUPE1.) que les modalités de paiement par compensation prévues aux termes de l'acte notarié du DATE3.) ne seraient plus réalisables et leur a proposé soit de leur payer en numéraire le prix de vente fixé dans l'acte notarié, c'est-à-dire la somme de 2.310.000.- euros, soit de procéder à un paiement par compensation en leur attribuant un autre immeuble dont GROUPE2.) est propriétaire, deux immeubles ayant été proposés à ce titre par GROUPE2.). Lors de cette réunion, GROUPE2.) a en outre annoncé qu'elle comptait arrêter le paiement de l'indemnité mensuelle de 8.000.- euros prévue par l'acte de vente du DATE3.) à partir du 1er janvier 2023.

Par courrier de leur mandataire du 9 décembre 2022, les époux GROUPE1.) ont rejeté les deux propositions faites par GROUPE2.) en expliquant en détails, tant en fait qu'en droit, les motifs de leur refus. Une contre-proposition a en outre été formulée par les époux GROUPE1.) en vue d'une solution amiable du litige dans le cadre de laquelle ils souhaitaient obtenir paiement de la somme de 3.595.000.- euros.

Par courrier de son mandataire du 11 janvier 2023, GROUPE2.) a refusé la contre-proposition faite par les époux GROUPE1.).

A partir du mois de mars 2025, GROUPE2.) a cessé de payer l'indemnité mensuelle de 8.000.- euros, ce malgré une mise en demeure qui lui a été adressée par le mandataire des époux GROUPE1.) par courrier recommandé du 21 mars 2025.

Par exploit d'huissier de justice du 3 novembre 2025, GROUPE2.) a assigné les époux GROUPE1.) devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins d'obtenir, d'une part, la restitution des indemnités qu'elle a réglées aux époux GROUPE1.) depuis le 30 avril 2021, sinon depuis le 27 octobre 2022, soit le montant de 376.000.- euros, sinon de 232.000.- euros, et, d'autre part, de voir déclarer que l'exécution de l'acte de vente du DATE3.) implique pour elle le paiement aux époux GROUPE1.) de la somme de 2.310.000.- euros en numéraire.

Prétentions et moyens des parties

Par exploit d'huissier de justice du 27 octobre 2025, les époux GROUPE1.) ont fait donner assignation à GROUPE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de la voir condamner à leur payer le montant de 64.000.- euros, correspondant aux indemnités compensatoires pour les mois de mars à octobre 2025, avec les intérêts légaux sur le montant de 8.000.- euros pour l'indemnité compensatoire du mois de mars 2025 à partir de la mise en demeure du 21 mars 2025, et à partir de la demande en justice pour le surplus, chaque fois jusqu'à solde, et avec majoration de 3 points du taux d'intérêt à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement. Ils demandent en outre acte qu'ils se réservent le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance. Ils sollicitent finalement encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance.

Au soutien de leur demande en paiement qu'ils basent sur l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, les époux GROUPE1.) expliquent tout d'abord que l'immeuble qu'ils ont vendu à GROUPE2.) leur procurait des loyers et qu'il aurait toujours été dans leur intention de continuer à disposer d'immeubles destinés à la location, raison pour laquelle il aurait été expressément prévu que le prix de vente ne serait pas réglé en numéraire mais par compensation avec la valeur de sept logements que GROUPE2.) s'est engagée à leur attribuer dans son projet immobilier « ENSEIGNE1.) ». Ce serait d'ailleurs également pour cette raison qu'il aurait été convenu que GROUPE2.) leur payerait une indemnité mensuelle de 8.000.- euros jusqu'à la livraison des nouveaux logements afin de compenser la perte de loyers qu'ils éprouvaient pendant la durée des travaux jusqu'à la livraison des appartements.

Les époux GROUPE1.) font ensuite valoir que l'obligation de paiement de l'indemnité à charge de GROUPE2.) résulterait clairement des termes de l'acte de vente, qui tiendrait lieu de loi entre les parties, puisque GROUPE2.) se serait expressément engagée à leur payer une indemnité mensuelle de 8.000.- euros à partir du 1er mars 2018 et ce jusqu'au jour du constat d'achèvement des immeubles à construire.

Ce constat d'achèvement n'étant pas encore intervenu, il ne ferait pas le moindre doute que GROUPE2.) demeurerait tenue du paiement de l'indemnité, de sorte que ce serait manifestement à tort qu'elle aurait cessé de payer ladite indemnité.

Il serait dès lors évident que leur demande de provision est justifiée et il y aurait par conséquent lieu de condamner GROUPE2.) au paiement des indemnités compensatoires échues qui demeurent impayées.

A l'audience, les époux GROUPE1.) demandent acte qu'ils augmentent leur demande d'un montant de (3 x 8.000 =) 24.000.- euros correspondant aux indemnités pour les mois de novembre 2025 à janvier 2026.

Ils sollicitent ainsi la condamnation de GROUPE2.) au paiement de la somme totale de 88.000.- euros avec les intérêts légaux i) à partir de la mise en demeure du 21 mars 2025 sur le montant de 8.000.- euros (relatif à l'indemnité du mois de mars 2025), ii) à partir de la demande en justice du 27 octobre 2025 sur le montant de 56.000.- euros (relatif aux indemnités pour les mois d'avril à octobre 2025) et iii) à partir du 6 janvier 2026 sur le montant de 24.000.- euros (relatif aux indemnités pour les mois de novembre 2025 à janvier 2026), à chaque fois jusqu'à solde.

Pour le surplus, ils maintiennent l'ensemble de leurs demandes telles que formulées dans l'acte introductif d'instance.

GROUPE2.) demande à voir débouter les époux GROUPE1.) purement et simplement de leur demande de provision au motif que celle-ci se heurterait à des contestations sérieuses.

Si GROUPE2.) ne conteste pas qu'elle s'est engagée aux termes de l'acte de vente du DATE3.) à régler une indemnité mensuelle de 8.000.- euros aux époux GROUPE1.) jusqu'au jour du « *constat d'achèvement des immeubles à construire* », elle fait cependant valoir que la convention

conclue entre les parties ne pourrait plus être exécutée puisque le projet immobilier « ENSEIGNE1.) », tel que prévu initialement, ne pourrait plus être réalisé suite à la décision du Ministre de la Culture de classer comme patrimoine culturel les vestiges archéologiques découverts sur le site. GROUPE2.) souligne à cet égard qu'il ne sera, notamment, plus possible de prévoir des caves ou des parkings souterrains.

Le mode de paiement principal retenu par les parties aux termes de leur acte de vente, à savoir le paiement par compensation avec la valeur de 7 logements avec stationnements couverts et caves, ne serait ainsi plus réalisable, de sorte que le paiement du prix devrait désormais se faire suivant d'autres modalités, tel que cela aurait d'ailleurs été expressément prévu dans l'acte de vente notarié alors qu'il y serait stipulé que le prix de vente « *pourra être acquitté par voie de paiement par compensation ou par tout autre moyen de paiement qui sera convenu entre les mêmes parties* ».

GROUPE2.) soutient que dès qu'elle a eu connaissance du fait que son projet immobilier initial ne serait plus réalisable, elle aurait engagé de bonne foi des pourparlers avec les époux GROUPE1.) afin de trouver une solution. Elle leur aurait ainsi proposé soit de payer le prix de vente en numéraire, soit de leur attribuer un autre immeuble de rapport. Les immeubles proposés n'auraient cependant pas convenu aux époux GROUPE1.), de sorte que seul un paiement en numéraire demeurerait possible. Cette solution ayant cependant également été refusée par les époux GROUPE1.), GROUPE2.) n'aurait eu d'autre choix que d'introduire une action déclaratoire devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin qu'il soit déclaré qu'elle peut s'acquitter du paiement du prix de vente fixé dans l'acte de vente du DATE3.) par un paiement en numéraire. Le mode de paiement principal convenu entre les parties étant devenu impossible et les parties n'arrivant pas à s'entendre par rapport à un mode de paiement alternatif, il appartiendrait en effet aux juges du fond et à eux seuls de départager les parties quant à cette question.

GROUPE2.) précise en outre que dans le cadre de cette action au fond qu'elle a introduite à l'encontre des époux GROUPE1.), elle sollicite la restitution des indemnités mensuelles qu'elle a réglées depuis la décision de classement comme patrimoine culturel des vestiges archéologiques puisqu'à partir de cette date, il aurait été clair que le projet immobilier « ENSEIGNE1.) » ne sera plus réalisé et qu'aucun constat d'achèvement des lots qui auraient dû être attribués aux époux GROUPE1.) ne pourra être établi. A partir de cette date, l'économie du contrat conclu entre les parties aurait été bouleversée. GROUPE2.) estime ainsi que plus aucune indemnité n'était due à partir de cette date puisqu'à partir de cette date, il aurait été certain que la convention conclue entre les parties ne pourra plus être exécutée comme prévu. GROUPE2.) insiste sur le fait que les logements qui devaient être attribués aux époux GROUPE1.) avaient été clairement définis dans l'acte de vente notarié qui contient une indication précise des lots qui auraient dû être attribués aux parties demanderesses, tels que ceux-ci étaient prévus dans le projet initial. Or, il serait clairement établi que ce projet immobilier ne sera plus réalisé et que le constat d'achèvement mentionné dans la clause relative à l'indemnité ne sera jamais établi. L'indemnité ne serait ainsi plus due. Admettre le contraire reviendrait en effet à retenir que l'indemnité serait due *ad vitam aeternam*, ce qui ne saurait toutefois être valablement admis.

Après s'être référée à la jurisprudence rendue en la matière en soulignant que celle-ci retiendrait de manière constante qu'il y a contestation sérieuse dès qu'il existe une incertitude, si faible soit-

elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond, GROUPE2.) conclut à l'existence de contestations sérieuses en l'espèce et demande partant à voir débouter les époux GROUPE1.) de leur demande portée devant le juge des référés, alors qu'il appartiendrait aux juges du fond et à eux seuls de se prononcer sur lesdites contestations.

GROUPE2.) conteste finalement tant dans son principe que dans son *quantum* l'indemnité de procédure sollicitée par les époux GROUPE1.).

Les époux GROUPE1.) s'opposent à l'argumentaire de GROUPE2.) en faisant valoir que la demande portée devant le juge des référés ne se heurterait à aucune contestation sérieuse alors que la situation, telle qu'elle se présenterait devant le juge des référés, serait claire et évidente : les parties seraient liées par une convention qui prévoirait l'obligation pour GROUPE2.) de payer une indemnité mensuelle de 8.000.- euros jusqu'à l'achèvement des logements devant être attribués aux époux GROUPE1.). Cet achèvement n'étant pas encore intervenu en l'occurrence, il serait incontestable que GROUPE2.) demeurerait tenue du paiement de l'indemnité. Les époux GROUPE1.) soulignent à cet égard qu'aucune des parties n'a sollicité la résiliation, ni la résolution de la convention qui les lie, alors que pourtant des clauses résolutoires seraient expressément prévues dans la convention, de sorte que celle-ci continuerait à s'appliquer sans réserve. L'obligation de paiement de GROUPE2.) prévue par cette convention ne serait dès lors pas sérieusement contestable.

Les époux GROUPE1.) font ensuite valoir que toutes les contestations soulevées par GROUPE2.) toucheraient au fond du litige et ne concerneraient dès lors pas la demande de provision portée devant le juge des référés. Le juge des référés serait le juge de l'évident et n'aurait dès lors pas à se prononcer sur les contestations complexes soulevées par GROUPE2.) qui ne seraient dès lors d'aucune pertinence en l'espèce.

Si les époux GROUPE1.) ne contestent pas que la décision de classement comme patrimoine culturel des vestiges archéologiques a pour conséquence que le projet immobilier « ENSEIGNE1.) » devra être modifié, puisqu'il ne sera apparemment plus possible de construire des parkings souterrains, ils font cependant valoir que la construction de logements dans le cadre de ce projet demeure tout à fait possible, tel qu'ils l'auraient d'ailleurs déjà relevé dans leurs courriers échangés dans le cadre des pourparlers d'arrangement. Ce serait par conséquent à tort que GROUPE2.) ferait valoir qu'un paiement par compensation ne serait plus possible, alors qu'il demeurait parfaitement possible d'attribuer aux époux GROUPE1.) des logements d'une surface équivalente à celle prévue dans l'acte de vente du DATE3.), les époux GROUPE1.) relevant à cet égard que GROUPE2.) resterait en défaut d'établir le contraire. Le fait que les parkings ne seront pas construits ne serait pas suffisant pour délier GROUPE2.) de son obligation de procéder à un paiement par compensation. Ce serait à tort que GROUPE2.) soutiendrait que des modes de paiement alternatifs auraient été prévus par les parties, alors qu'il résulterait clairement des termes du contrat que le paiement par compensation est une obligation pour GROUPE2.) et non pas une simple option. Il n'aurait en effet jamais été dans l'intention des époux GROUPE1.) d'obtenir de l'argent dans le cadre de la vente du DATE3.) : tandis que GROUPE2.) aurait été intéressée à acquérir leur terrain pour pouvoir réaliser son projet immobilier « ENSEIGNE1.) », les époux GROUPE1.) auraient été intéressés à acquérir des logements dans ce nouveau projet

afin de pouvoir les donner en location. Cette intention commune des parties sous-jacente à la conclusion de la vente du DATE3.) pourrait encore et devrait d'ailleurs même être respectée.

Les époux GROUPE1.) contestent finalement encore l'argumentaire adverse selon lequel les indemnités payées depuis le 30 avril 2021, respectivement le 27 octobre 2022, auraient été payées indûment et ouvriraient droit à restitution. La convention conclue entre les parties n'ayant pas été résolue, elle continuerait de produire ses effets et les indemnités continueraient d'être redues. Les parties demanderesses soulignent à cet égard que l'acte de vente du DATE3.) prévoit expressément que même en cas de résolution de la vente, les indemnités déjà perçues leur resteront acquises de sorte que ce serait manifestement à tort que GROUPE2.) en solliciterait la restitution. Ces indemnités auraient d'ailleurs toujours été réglées par GROUPE2.) sans que la moindre réserve ne soit formulée. Les époux GROUPE1.) réitèrent en outre leur argumentaire selon lequel un paiement par compensation par l'attribution de logements dans le nouveau complexe immobilier « ENSEIGNE1.) » demeurerait possible, de sorte que l'indemnité continuerait d'être due conformément aux termes du contrat jusqu'à l'achèvement de ces logements ou jusqu'à ce qu'une décision de justice définitive retienne le contraire.

Les époux GROUPE1.) contestent en outre que les affirmations adverses selon lesquelles GROUPE2.) aurait fait preuve de bonne foi dans le cadre des pourparlers menés en vue d'un arrangement amiable du litige alors que les immeubles de rapport qu'elle aurait proposés en échange des lots prévus initialement auraient été insalubres et auraient dès lors nécessité d'importants travaux de rénovation avant de pouvoir être donnés en location. Ce serait en outre de mauvaise foi que GROUPE2.) soutiendrait que ce serait de manière parfaitement inattendue que des vestiges archéologiques auraient été découverts et auraient remis en cause l'exécution de la convention des parties, alors qu'au vu de la localisation des travaux d'excavation entrepris, il aurait été prévisible que des vestiges de l'époque romaine seraient découverts.

Les contestations formulées par GROUPE2.) ne seraient par conséquent pas sérieuses.

Appréciation de la demande

La demande en paiement des époux GROUPE1.) 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.

L'octroi d'une provision sur base de l'article 933 précité suppose le constat préalable d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée. Le juge des référés, qui intervient ici dans sa fonction d'anticipation, ne peut trancher une difficulté sérieuse quant à l'existence même de l'obligation pour accorder une provision. Dès lors une contestation de nature à créer un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation dont se prévaut le demandeur justifie le refus de l'octroi d'une provision. L'existence d'une contestation sérieuse, qui s'apprécie contradictoirement grâce à la confrontation des arguments des parties, résulte de ce que la défense opposée n'apparaît pas vaine et crée un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation invoquée en demande.

En effet, le juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable et 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 manifestement pas 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, septième chambre, rôle n° 41272).

Saisi sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge des référés ne peut dès lors allouer la provision qu'après avoir vérifié si la créance apparaît comme certaine par rapport à ses différents éléments, à savoir les sujets actifs et passifs de l'obligation, l'existence et le montant de l'obligation, et il doit apprécier dans chaque cas si, malgré les moyens de fond invoqués, l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Ainsi, il convient de relever de prime abord que, contrairement à l'argumentaire des époux GROUPE1.), le fait que les contestations soulevées par GROUPE2.) relèvent du fond du litige n'empêche pas que ces contestations puissent valoir contestations sérieuses devant le juge des référés, alors qu'il est de jurisprudence constante qu'une contestation sérieuse existe dès lors qu'il existe une incertitude, aussi minime soit-elle, sur la décision qui sera rendue par les juges du fond. Si le juge des référés ne peut certes pas se prononcer sur le fond des contestations soulevées, il doit cependant en tenir compte afin d'apprécier si elles sont de nature à créer un doute sur l'existence de l'obligation invoquée.

En l'espèce, il est constant en cause, pour résulter des termes de l'acte de vente conclu entre les parties en date du DATE3.), que GROUPE2.) s'est engagée à payer aux époux GROUPE1.) une indemnité mensuelle de 8.000.- euros à partir du 1er mars 2018 et « *ceci jusqu'au jour du constat d'achèvement des immeubles à construire* ». Il résulte de la page 4 de l'acte de vente que le terme « *immeubles à construire* » fait référence aux « *sept logements dans le projet « ENSEIGNE1.) », d'une surface privative habitable totale de 420 m2 et* (aux) *sept stationnements couverts et caves, outre les millièmes en parties communes qui y correspondent* » que les époux GROUPE1.) devaient se voir attribuer en contrepartie de l'immeuble qu'ils ont cédé à GROUPE2.). Ces sept appartements, emplacements intérieurs et caves ont été clairement définis dans l'acte de vente par référence à des lots précis tels que ceux-ci étaient prévus dans un plan et un projet de cadastre vertical qui ont été annexés à l'acte de vente.

Il résulte des débats menés à l'audience que la clause prévoyant l'indemnité compensatoire a été prévue par les parties afin d'indemniser les époux GROUPE1.) du préjudice qu'ils éprouvaient en raison du fait que pendant la durée des travaux du projet immobilier « ENSEIGNE1.) », ils ne percevraient pas de loyers. Il a ainsi été prévu que l'indemnité serait due pendant toute la durée des travaux de construction jusqu'au constat d'achèvement des logements qui devaient leur être attribués, étant rappelé que pour fixer les termes de leur convention, les parties se sont basées sur un projet immobilier concret et des plans existants.

Selon les prévisions des parties au jour de la signature de l'acte de vente notarié, ces travaux de construction auraient dû être achevés pour le début du mois d'octobre 2021, étant relevé qu'il est expressément prévu aux termes de l'acte de vente qu'un contrat de vente en état futur d'achèvement ou un contrat de vente à terme devait être conclu entre GROUPE2.) et les époux

GROUPE1.) concernant les « *immeubles à construire* » aux termes duquel le jour du constat de l'achèvement des immeubles à construire aurait été « *déterminé ou déterminable* » (*cf.* page 3 de l'acte de vente, dernier alinéa). Un tel acte de vente en état futur d'achèvement portant sur les « *immeubles à construire* » n'a toutefois pas été conclu entre les parties.

Il est encore constant en cause que par arrêté pris par le Ministre de la Culture en date du DATE4.), les vestiges archéologiques, qui ont été découverts sur le terrain sur lequel devait être construit le projet immobilier « ENSEIGNE1.) », ont été classés comme patrimoine culturel national.

Etant donné que suite à cette décision de classement, lesdits vestiges doivent être préservés et ne peuvent donc pas être détruits, le projet immobilier « ENSEIGNE1.) », sur lequel les parties se sont basées pour établir leur acte de vente du DATE3.), ne peut plus être réalisé tel que prévu initialement, puisqu'il ne sera, notamment, plus possible de construire des emplacements de parking souterrains, tel que cela résulte expressément du courrier du Ministre de la Culture du DATE5.) (pièce n°11 de Me Muller).

Contrairement à l'argumentaire des époux GROUPE1.), il est donc établi que les modalités de paiement par compensation prévues par l'acte de vente du DATE3.) ne pourront plus être respectées telles quelles puisqu'il ne sera plus possible de leur attribuer les lots qui avaient été expressément désignés dans l'acte de vente et parmi lesquels figuraient, entre autres, sept stationnements couverts et caves.

Si les termes de l'acte de vente semblaient ainsi *a priori* clairs en ce qu'ils fixaient la fin du paiement de l'indemnité compensatoire au jour du constat d'achèvement des immeubles à construire, force est cependant de constater qu'en l'absence d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement fixant clairement le délai d'achèvement des immeubles devant être attribués aux époux GROUPE1.) et en présence de l'arrêté ministériel du DATE4.) rendant impossible la réalisation du projet immobilier sur lequel les parties se sont basées, les dispositions convenues entre les parties ne pourront plus être respectées à la lettre et ne permettent plus de déterminer la date exacte à laquelle les indemnités ne seront plus dues. En effet, il résulte des éléments de la cause qu'un constat d'achèvement portant sur les immeubles à construire expressément visés par l'acte de vente ne sera jamais établi, puisque le projet initial ne pourra pas être réalisé tel quel. Le terme prévu dans le contrat, à savoir le jour du constat d'achèvement des immeubles à construire, tels que désignés dans le contrat, ne surviendra ainsi jamais et se pose dès lors la question de savoir jusqu'à quand les époux GROUPE1.) peuvent prétendre au paiement de l'indemnité compensatoire.

A cet égard, il convient de rappeler que si le juge des référés peut certes appliquer un contrat dont les termes sont clairs et non équivoques, il ne saurait toutefois interpréter une convention dès qu'apparaît la moindre ambiguïté ou contestation sérieuse, sous peine de porter préjudice au fond.

Le défaut d'évidence, qui empêche le juge des référés d'allouer une provision, provient le plus souvent d'une incertitude sur l'existence ou sur l'appréciation des faits, sur l'existence, la validité ou l'interprétation des actes, ou sur l'évaluation de leur portée.

Ainsi, à partir du moment où il y a controverse juridique sur un problème de droit, problème d'interprétation, d'application ou de qualification d'un acte juridique, d'un contrat, ces questions échappent à la compétence du juge des référés et de ce fait la créance est sérieusement contestable.

Or, en l'occurrence, force est de constater qu'au vu des circonstances actuelles de la cause, l'application des dispositions de l'acte de vente conclu entre les parties fait apparaître plusieurs interrogations, et notamment la question de savoir si les époux GROUPE1.) peuvent exiger que d'autres lots, d'une valeur et surface équivalentes à ceux initialement prévus, leur soient attribués dans le nouveau projet immobilier qui sera réalisé par GROUPE2.) (ainsi que la question de savoir si dans cette hypothèse ils sont en droit d'exiger que l'indemnité compensatoire leur soit réglée pendant l'intégralité des travaux de ce nouveau projet immobilier), ou si au contraire GROUPE2.) peut valablement exécuter son obligation de paiement du prix fixé dans l'acte de vente du DATE3.) en réglant en numéraire le montant de 2.310.000.- euros (auquel cas aucun immeuble ne serait attribué aux époux GROUPE1.) de sorte que l'établissement d'un « *constat d'achèvement* » ne saurait de toute évidence pas constituer la date finale du paiement de l'indemnité compensatoire).

Les réponses à ces questions requièrent qu'il soit procédé à un examen détaillé des éléments de la cause et échappe ainsi à la compétence du juge des référés.

Les contestations soulevées par GROUPE2.) sont par conséquent à qualifier de sérieuses alors qu'elles ne sont pas manifestement vaines et qu'il n'est pas certain dans quel sens les juges du fond se prononceront.

Il ne saurait par conséquent être fait droit à la demande des époux GROUPE1.) sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu du sort réservé à leur demande, les époux GROUPE1.) ne sauraient prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et doivent supporter les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme et 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.) de l'augmentation de leur demande,

disons la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) irrecevable pour être sérieusement contestable,

déboutons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laissons les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

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