

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2020TALCH08/00120

Audience publique du mardi, 26 mai 2020.

Numéro du rôle : TAL-2019-00454

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,
Philipp ZANGERLÉ, premier juge,
Philippe WADLÉ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), avocat, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), salariée, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demandresses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 3 juillet 2018,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Lionel SPET, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KOVELTER,
partie demandresse par reconvention,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « **les époux GROUPE1.)** ») par l'organe de Maître Lionel SPET, avocat constitué.

Où la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») par l'organe de Maître Claude PAULY, avocat constitué.

Objet du litige

Le litige a trait à l'inexécution d'un contrat de vente en état futur d'achèvement conclu le 26 novembre 2015 entre la société SOCIETE1.), en qualité de promoteur d'une part, et les époux GROUPE1.), en qualité d'acquéreurs d'autre part, et portant sur un appartement situé dans la résidence ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE2.).

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 3 juillet 2018, les époux GROUPE1.), comparant par Maître Lionel SPET, ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Claude PAULY s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en date du 18 juillet 2018.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-00454 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 10 mars 2020 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 17 mars 2020.

Le 16 mars 2020, les plaidoiries ont été décommandées en raison de l'état de crise.

Par bulletin du 22 avril 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 avril 2020 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2 du règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite et portant adaptation temporaire de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

Maître Claude PAULY a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal le 23 avril 2020.

Maître Lionel SPET a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal le 27 avril 2020.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 28 avril 2020 par le Président de chambre.

Prétentions et moyens des parties

Les époux GROUPE1.) demandent principalement, au visa de l'article 1646-1 du Code civil, la résolution judiciaire de la vente en état futur d'achèvement passée le 26 novembre 2015 entre parties, au vu des nombreux vices et malfaçons rendant le bien immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, et ils sollicitent en conséquence la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur rembourser le prix de vente, les frais de notaire, ainsi que l'ensemble des intérêts du prêt bancaire courus, le prix des travaux d'aménagement de l'appartement déboursés par eux et les frais annexes y liés, soit un montant total de 1.718.266,92.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter de l'assignation en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer, d'une part, la somme de 450.000.- euros correspondant aux frais de remise en état de leur appartement, cette somme augmentée des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, et d'autre part, la somme de 50.000.- euros au titre des tracasseries leur causées par l'attitude de la société SOCIETE1.).

Ils réclament enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire.

Ils concluent au rejet de l'ensemble des demandes et moyens adverses.

Par conclusions du 3 février 2020, ils soulèvent l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle pour cause de libellé obscur et défaut de base légale et concluent subsidiairement à voir dire cette demande non fondée.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme et conclut, au fond, à voir débouter les époux GROUPE1.) de l'intégralité de leurs demandes.

Elle conteste tout manquement contractuel dans son chef ainsi que le principe et le quantum des postes de préjudice réclamés.

Dans le dernier état de ses conclusions, elle demande, par reconvention, à voir condamner les époux GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 318.595,52.- euros à titre d'indemnisation du préjudice subi pour l'occupation du bien immobilier pour la période du 15 juillet 2016 au 1^{er} mars 2020, ledit montant avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, elle formule une offre de preuve par voie de l'audition du témoin PERSONNE3.).

Elle réclame, de son côté, une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant.

Motifs de la décision

Le tribunal constate que l'action des époux GROUPE1.) tend principalement à la résolution d'une vente en état futur d'achèvement conclue entre parties le 26 novembre 2015.

Aux termes de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques, dans le ressort duquel les biens sont situés.

L'article 17 de la même loi stipule qu'aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15.

En l'espèce, il ne résulte pas du dossier soumis au tribunal que l'avocat du demandeur ait fait inscrire sa demande en marge de la transcription de l'acte litigieux du 26 novembre 2015.

Les parties n'ayant pas pris position par rapport aux dispositions légales précitées, qui sont d'ordre public, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de renvoyer le dossier aux parties pour permettre aux époux GROUPE1.) de prendre position quant à la nécessité de procéder à une transcription en application de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 précitée et, le cas échéant, de régulariser la procédure.

Dans cette attente, il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

vu l'ordonnance de clôture du 10 mars 2020 ;

vu le règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure

écrite et portant adaptation temporaire de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020) ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) de prendre position quant à la nécessité de procéder à une transcription de l'exploit introductif d'instance du 3 juillet 2018 en application de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et, le cas échéant, de régulariser la procédure ;

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du **mardi, 30 juin 2020, à 9⁰⁰ heures, salle TL.0.11**, rez-de-chaussée, bâtiment TL de la Cité Judiciaire au Plateau du Saint-Esprit de Luxembourg, pour contrôle ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les droits des parties ainsi que les frais et dépens.