

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2023TALCH08/00157

Audience publique du mercredi, 27 septembre 2023.

Numéro du rôle : TAL-2019-04853

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Hannes WESTENDORF, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) PERSONNE1.) dit PERSONNE2.), salarié, et son épouse
- 2) PERSONNE3.), salariée, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) PERSONNE4.), salarié, et son épouse
- 4) PERSONNE5.), salariée, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 10 avril 2019,

ayant comparu initialement par Maître Frédéric KRIEG, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Julio STUPPIA, avocat, demeurant à Dudelange,

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 KURDYBAN,

ayant comparu initialement par la société KRIEPS – PUCURICA Avocat S.à.r.l., représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat, et comparaissant actuellement par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Entendu PERSONNE1.) dit PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), ainsi que PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) (ensemble « *les consorts GROUPE1.)* ») par l'organe de Maître Catia DOS SANTOS, avocat, en remplacement de Maître Julio STUPPIA, avocat constitué.

1. Objet du litige

L'action des consorts GROUPE1.) tend à la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer un complément de prix relativement à la vente conclue entre parties en date du 27 mars 2017 et ayant porté sur un immeuble sis à L-ADRESSE4.).

2. Procédure

Par acte de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 10 avril 2019, les consorts GROUPE1.), comparaisant par Maître Frédéric KRIEG, ont assigné la société SOCIETE1.) devant le Tribunal de ce siège.

Maître Admir PUCURICA s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en date du 24 avril 2019.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2019-04583. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^{ème} section.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 6 mars 2020, Maître Julio STUPPIA s'est constitué pour les consorts GROUPE1.) en remplacement de Maître Frédéric KRIEG.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour notifiée le 14 décembre 2020, la société d'avocats KRIEPS – PUCURICA Avocats, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en remplacement de Maître Admir PUCURICA.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 9 mars 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 23 mars 2021 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi du 19 décembre 2020 portant 1° adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale ; 2° modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1° de la loi modifiée du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales 2° de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant a) la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite ; b) certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales ; c) la suspension des délais en matière juridictionnelle, et d) d'autres modalités procédurales ; 2° dérogation temporaire aux articles 74 à 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat ; 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat ; et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la

nationalité luxembourgeoise et portant suspension du délai prévu à l'article 55 (Mémorial A n° 1056 du 22 décembre 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du Tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 23 mars 2021 par le Président de chambre.

Par jugement n° 2021TALCH08/00087 du 4 mai 2021, le tribunal a reçu la demande en la forme, avant tout autre progrès en cause, a déclaré la demande en communication forcée de pièces recevable et fondée, a partant, ordonné à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de communiquer à PERSONNE1.) dit PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), et de déposer au greffe du Tribunal l'autorisation de construire délivrée sur les terrains lui vendus par les parties requérantes, ainsi que les plans de construction ainsi autorisés par l'administration communale compétente, dans un délai de six semaines à partir de la signification du présent jugement, a sursis à statuer pour le surplus et a tenu l'affaire en suspens ainsi que réservé les frais.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour notifiée le 7 octobre 2022, la société d'avocats KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en remplacement de la société KRIEPS – PUCURICA Avocat S.à.r.l., représentée par Maître Admir PUCURICA.

Sur ce, les consorts GROUPE1.) ont conclu.

Par ordonnance de clôture sanction du 13 mars 2023, le magistrat de la mise en état à clôturé l'instruction à l'égard de la société SOCIETE1.).

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 23 mars 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 20 septembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Prétentions et moyens des parties

L'exposé des faits et des demandes résulte à suffisance du jugement interlocutoire 2021TALCH08/00087 du 4 mai 2021. Ne sont repris ici que les prétentions et moyens des consorts GROUPE1.) postérieurs à ce jugement.

Les consorts GROUPE1.) expliquent que le résultat de la production des pièces serait sans équivoque. Ils produisent des plans de l'immeuble construit renseignant une surface au sous-sol de 680.85 m². Ils réclament la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 604.784,80.- euros en application de l'avenant daté du 24 mai 2016, avec les intérêts légaux tels que de droit à compter du 8 février 2019, date de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) n'a pas conclu.

4. Motifs de la décision

Il y a lieu de rappeler que dans son jugement du 2021TALCH08/00087 du 4 mai 2021, le tribunal a retenu que les consorts GROUPE1.) n'ont pas renoncé à leur demande de paiement d'un complément de prix par la signature de l'acte notarié du 28 mars 2017. Il a encore fait droit à la demande de communication forcée de pièces des consorts GROUPE1.).

Il ressort de la pièce n° 9 de Maître STUPPIA, délivrée par la commune de ADRESSE5.), que la surface sous-sol du bâtiment est de 680,85 m².

Dans l'avenant du 30 janvier 2017, il a par ailleurs été stipulé ce qui suit quant au prix de vente et aux modalités de paiement :

*« A compter du 31 mars 2017 ou plus tôt, dans un délai de quatre (4) semaines à compter d'une simple demande du Vendeur, à défaut d'autorisation de bâtir pour une réalisation d'une promotion immobilière de **680m² [...] net vendable**, hors terrasses et balcons, sur la parcelle n° NUMERO2.), par l'Acquéreur, celui-ci s'engage à acquérir l'objet susmentionné sans condition,*

*moyennant et pour le prix de **1.500.000 € [...]***

Ce prix de vente est payable le jour de la signature de l'acte notarié de vente.

*En cas de réalisation d'une promotion immobilière excédant **485 m² [...] net vendable** hors terrasses et balcons, sur la parcelle n° NUMERO2.), tout mètre carré net vendable supplémentaire réalisé ou à réaliser donne lieu à un surplus de paiement de **3088 €/m² [...]** au bénéfice du Vendeur, jusqu'à concurrence de 680 m² [...] net vendable, hors terrasses et balcons.*

*Au-delà de cette surface, et tenant compte du Plan d'Aménagement Particulier à réaliser, tout mètre carré supplémentaire réalisé ou à réaliser sur la parcelle n° NUMERO2.) donner lieu à un surplus de paiement de **1500€/m² [...]** au bénéfice du Vendeur.*

Ce prix est payable devant notaire, sous un délai de douze semaines à compter de la délivrance de l'autorisation de bâtir ».

Les mètres carrés supplémentaires sont donc de 680,85 m² – 485 m² = 195,85 m².
Contrairement au montant réclamé par les consorts GROUPE1.), il y a lieu d'appliquer le taux de 3.088.- euros/m² jusqu'à 680 m², soit pour 195 m² et 1.500 euros/m² pour la surface excédant 680 m², soit 0.85 m².

Les consorts GROUPE1.) ont partant droit au montant de :

- 195 m² x 3.088.- euros = 602.160.- euros,

- 0.85 m² x 1.500.- euros = 1.275.- euros.

Il y a donc lieu de dire la demande des consorts GROUPE1.) fondée pour le montant de 603.435.- euros avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde.

Les intérêts échus n'étant pas dus au moins pour une année entière, il y a lieu de rejeter la demande de capitalisation des intérêts.

5. Demandes accessoires

5.1. Indemnité de procédure

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE6.) au paiement de 5.000.- euros sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des consorts GROUPE1.), le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

5.2. Exécution provisoire

La partie demanderesse conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

5.3. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et d'ordonner la distraction au profit de Maître Julio STUPPIA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement 2021TALCH08/00087 du 4 mai 2021 ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) dit PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) le montant de 603.435.- euros avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde ;

rejette les demandes respectives de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., PERSONNE1.) dit PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

rejette pour le surplus ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Julio STUPPIA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.