

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00132

Audience publique du mercredi, 26 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2021-04949

Composition :

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

ENTRE

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., prise en sa qualité de membre constituant l'association momentanée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., prise en sa qualité de membre constituant l'association momentanée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 7 mai 2021,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), investment advisor, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), general counsel, les deux demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 7 mai 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « la société SOCIETE3.) »), comparaissant par Maître Régis SANTINI, ont fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Pierre BRASSEUR s'est constitué pour les consorts GROUPE1.) en date du 7 mai 2021.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 23 janvier 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 13 mars 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Prétentions et moyens des parties

2.1. La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.)

Les parties de Maître SANTINI demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de condamner les consorts GROUPE1.) solidairement, *sinon in solidum*, sinon chacun pour sa part à leur payer le montant de 28.728,29.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros, augmentée à 5.000.- euros par conclusions du 18 avril 2023, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de leur demande, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) expliquent avoir vendu, suivant acte authentique du 10 mai 2019 passé par devant le notaire Maître Edouard DELOSCH, un terrain à bâtir sis à L-ADRESSE3.). Par le même acte, elles auraient vendu aux consorts GROUPE1.) une maison jumelée à construire sur ledit terrain, moyennant le régime juridique de la vente en état futur d'achèvement.

La construction serait achevée et occupée par les consorts GROUPE1.) depuis le 16 décembre 2020. Or, ces derniers n'auraient pas honoré la dernière facture n° NUMERO3.) du 19 novembre 2020 (i.e. 5 % à la réception des clés) d'un montant de 28.728,29.- euros.

Depuis la consignation du prédit montant entre les mains de Maître Pierre BRASSEUR en date du 11 décembre 2020 au titre des dispositions de l'article 1601-9 du Code civil, les consorts GROUPE1.) ne se seraient pas acquittés du montant précité. Ils n'auraient pas non plus donné suite à la proposition officielle du 9 mars 2021 des parties demanderesses de mandater un expert en vue de la levée des prétendues réserves censées justifier leur consignation.

La demande serait fondée sur les dispositions applicables en matière de vente d'immeubles en état futur d'achèvement telles que prévues par les articles 1601-1 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle

de droit commun, voire plus subsidiairement encore sur base de la responsabilité délictuelle.

En réponse au moyen tiré de l'exception de l'inexécution soulevé par les consorts GROUPE1.), les parties de Maître SANTINI expliquent qu'il s'agit d'un moyen temporaire pour obtenir l'exécution de l'obligation de l'adversaire. Or, l'immeuble ayant été construit, il serait question d'une créance certaine, liquide et exigible et qui resterait due.

Les parties de Maître SANTINI expliquent que le juge des référés les aurait condamnées à effectuer certains travaux sous le contrôle de l'expert KEMP. Eu égard au comportement de PERSONNE1.) qui aurait commencé à invectiver, filmer et photographier les ouvriers des parties demanderesses, les parties de Maître SANTINI auraient refusé de procéder aux travaux. D'ailleurs, les consorts GROUPE1.) auraient eu une attitude déplorable et auraient catégoriquement remis en question tous les travaux effectués. La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) estiment qu'une réparation en nature ne serait pas possible et concluent à une réparation par équivalent. Elles demandent d'ordonner un complément d'expertise afin d'établir les moins-values relatives aux postes retenus par l'expert KEMP.

Les parties de Maître SANTINI demandent de constater, avant tout autre progrès en cause, que l'expertise KEMP n'aurait pas estimé les moins-values potentielles pour les postes non réalisés par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) et pour les malfaçons subsistant encore dans l'immeuble des consorts GROUPE1.). Elles demandent d'instituer, une expertise complémentaire à confier à l'expert KEMP consistant à :

« Estimer le montant des moins-values potentielles des postes restant à réaliser dans l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) sur base de la liste dressée au sein du rapport déposé le 28 juillet 2022 ».

Les parties de Maître SANTINI demandent encore de rejeter toutes les demandes adverses.

2.2. Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'assignation du 7 mai 2021.

Ils demandent de rejeter toutes les demandes adverses.

Ils demandent à titre subsidiaire, de se voir autoriser à mandater des entreprises tierces de leur choix pour réfectionner en nature les vices restants avec prise en charge directe du coût de réfection par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.).

Ils demandent à titre reconventionnel de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à leur payer une indemnité de 10.000.- euros sur base de l'article 6-1 du Code civil pour procédure abusive et vexatoire, le montant de 10.000.- euros pour préjudice moral, avec les intérêts

légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde, le montant de 47.747,71.- euros TTC au titre de frais d'avocats, avec les intérêts légaux à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde, le montant de 5.772,20.- euros TTC correspondant aux frais d'expertise KEMP, avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde et une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Ils demandent de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) à leur remettre sous peine d'astreinte par jour de retard calendrier et par document les pièces suivantes :

- tous les rapports SOCIETE4.), y compris les rapports intermédiaires,
- les calculs statiques applicables à la charpente,
- la preuve que les deux poutres PIN (poutrelles en I à PERSONNE3.)) au rez-de-chaussée ont été posées pour assurer la stabilité de la structure,
- les documents attestant qu'un cycle complet de chauffage au sol a été effectué (test de pompe d'épreuve à eau ou équivalent),
- la facture du « *blowerdoor test* » nécessaire pour l'introduction des aides étatiques.

Ils demandent encore de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) solidairement, à procéder aux travaux de réfection des trois vices nouvellement constatés, à savoir la porte-fenêtre, un vantail au rez-de-chaussée, la porte coulissante – partie extérieure et la porte qui mène aux combles, le tout à leurs frais dans le délai de 4 semaines à compter de la signification du jugement à intervenir sous peine d'astreinte de 400.- euros par jour calendrier de retard et par vice, sinon les condamner solidairement au paiement d'un montant de 40.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour la réparation des vices précités, avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Les consorts GROUPE1.) exposent que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) auraient uniquement versé le PV de réception dans ses annexes contenant de multiples réserves par rapport aux travaux des prédites sociétés. En effet, la consignation de la dernière tranche de 5% aurait été faite en raison des vices et malfaçons et non-conformités repris dans une liste 1 établie par les consorts GROUPE1.) en date du 27 novembre 2020. Les consorts GROUPE1.) auraient encore établi une liste 2 en date du 7 janvier 2021 et une liste 3 en date du 14 janvier 2021 reprenant des vices constatés ultérieurement.

Les consorts GROUPE1.) retracent l'entièreté des faits ayant amené au présent litige et font un listing succinct des vices et malfaçons allégués. Ils estiment que la dernière tranche consignée ne devrait pas être libérée, aussi longtemps que les désordres persisteraient.

Quant à la demande de remise de documents contractuels, ils expliquent avoir reçu le contrat d'assurance garantie décennale et biennale, ainsi que les rapports SOCIETE5.)

et RD6 de la société SOCIETE4.). Ils ont encore obtenu un plan statique de la charpente et un plan électrique.

Quant aux contestations adverses, les consorts GROUPE1.) contestent formellement qu'une réparation en nature ne serait pas possible. Ils estiment qu'une évaluation par le biais d'une expertise d'une indemnité par équivalent doit être rejetée, car elle ferait échec à la condamnation aux astreintes formulées par le juge des référés, respectivement à suspendre ou arrêter le cours des astreintes rédues pour les travaux non achevés. A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) ne voulant plus intervenir, il y aurait lieu d'autoriser les consorts GROUPE1.) à mandater une tierce entreprise de leur choix pour la réfection des travaux restants avec prise en charge du coût de réfection directement par la société SOCIETE1.) et SOCIETE3.).

3. Motifs de la décision

La demande de la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

3.1. Avant tout autre progrès en cause

Les consorts GROUPE1.) font état d'une ordonnance n° 2021TALREFO/00470 du 10 septembre 2021 du juge des référés.

Le présent litige a trait à la demande de la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) en paiement de dernière facture n° NUMERO3.) du 19 novembre 2020 (i.e. 5 % à la réception des clés) d'un montant de 28.728,29.- euros.

Pour résister à cette demande, les consorts GROUPE1.) soutiennent que suivant l'article 1601-09 du Code civil, la dernière tranche de 5% du prix de vente peut être consignée en cas de contestations et jusqu'à la levée des réserves.

Les consorts GROUPE1.) font état de multiples réserves reprises sur trois listes datant du 27 novembre 2020, du 7 janvier 2021 et du 14 janvier 2021. Ils réclament à titre reconventionnel et subsidiaire l'autorisation de faire effectuer les travaux par une tierce entreprise.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) ne remettent pas en cause la liste des désordres et travaux restant à effectuer établie par l'expert KEMP dans son rapport d'expertise du 26 juillet 2022, mais exposent qu'elles ne seraient plus en mesure d'effectuer les travaux en nature, de sorte à ce qu'il y aurait lieu de chiffrer les moins-values relatives à la liste de travaux retenue par l'expert KEMP.

Les consorts GROUPE1.) contestent formellement qu'une réparation en nature ne serait pas possible. Ils estiment qu'une évaluation par le biais d'une expertise d'une indemnité par équivalent doit être rejetée, car elle ferait échec à la condamnation aux astreintes formulés par le juge des référés, respectivement à suspendre ou arrêter le cours des astreintes rédues pour les travaux non achevés.

Le Tribunal constate que suivant ordonnance no° 2021TALREFO/00470 du 10 septembre 2021, le juge des référés, a ordonné à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de procéder, dans un délai de 8 semaines à partir de l'établissement par l'expert de l'état des lieux, sous peine d'une astreinte de 400.- EUR par jour de retard, aux travaux de réfection plus amplement repris au dispositif de la prédite ordonnance ; a ordonné une expertise et nommé l'expert Yves KEMP avec la mission plus amplement reprise au dispositif de la prédite ordonnance ; a réservé la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à la remise des documents relatifs à la mise en cause de la responsabilité de l'association momentanée SOCIETE2.) dans le cadre d'une procédure au fond à intenter ; a réservé la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et la demande en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance ; a réservé les droits des parties et ordonné l'exécution provisoire de la prédite ordonnance nonobstant appel et sans caution.

Il ressort de la prédite ordonnance que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) ont été condamnées à effectuer les travaux litigieux sous peine d'une astreinte de 400.- euros.

Les parties de Maître SANTINI n'ont pas pris position par rapport au moyen des consorts GROUPE1.) que la procédure des référés empêcherait qu'une condamnation par équivalent puisse être prononcée. Les parties de Maître SANTINI s'étant engagées et ayant été condamnées à effectuer les travaux sous astreinte, elles sont invitées à conclure quant à l'incidence de la prédite ordonnance sur la présente procédure et quant à leur demande en institution d'un complément d'expertise et par la suite d'une condamnation par équivalent à substituer à la condamnation en nature d'ores et déjà prononcée par le juge des référés.

Le tribunal constate encore que les consorts GROUPE1.) ne tirent aucune conséquence de leur propre moyen. Ils réclament à titre subsidiaire de se voir autoriser à mandater des entreprises tierces de leur choix pour réfectionner en nature les vices restant avec prise en charge directe du coût de réfection par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.), alors qu'ils ont déjà obtenu la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) de procéder à la réparation en nature.

En effet, suivant la prédite ordonnance les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) se sont engagés d'effectuer les travaux sous la surveillance de l'expert KEMP et ont été condamnées à effectuer lesdits travaux, de sorte que se pose également la question de l'incidence de la prédite ordonnance sur la présente procédure et sur les demandes des consorts GROUPE1.).

Ce point mérite dès lors un complément d'instruction.

Les parties sont invitées à conclure quant aux demandes respectives des parties au vu de la condamnation ordonnée par le juge des référés et partant quant à la compétence du tribunal de céans.

Il y a donc lieu de renvoyer le dossier aux parties pour leur permettre de prendre position quant à ce problème en application de l'article 62 du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 23 janvier 2024 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile afin de permettre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. d'une part et à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part de prendre position en application de l'article 62 du Nouveau Code de procédure civile quant à l'incidence de la condamnation d'effectuer les travaux en nature sous peine d'astreinte prononcée par le juge des référés suivant ordonnance no° 2021TALREFO/00470 du 10 septembre 2021 sur les demandes formulées dans la présente instance ;

invite Maître Régis SANTINI à conclure pour le **23 septembre 2024** ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

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