

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00152**

Audience publique du mercredi, 10 juillet 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2019-10178**

Composition :

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

**ENTRE**

la société anonyme SOCIETE1.), 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 27 novembre 2019,

comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Tom FELGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) PERSONNE1.), salarié, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit GEIGER,

ayant comparu initialement par Maître Luc SCHANEN, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA, avocat, demeurant à Luxembourg,

### **En présence de**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., déclarée en état de faillite par jugement n° 2023TALVCOM/00051 du tribunal d'arrondissement du 28 juillet 2023, ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son curateur Maître Christian STEINMETZ,

### **intervenant volontairement,**

comparaissant par Maître Aline GODART, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **LE TRIBUNAL**

### **1. Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 27 novembre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « la société IMMO AM PRES »), comparaissant par Maître Tom FELGEN, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Luc SCHANEN s'est constitué pour les consorts GROUPE1.) en date du 12 décembre 2019.

Par courrier du 2 juin 2021 Maître Luc SCHANEN a déposé mandat pour PERSONNE2.). Il a cependant informé le tribunal qu'il continuait à représenter PERSONNE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 14 octobre 2021, la société IMMO AM PRES, comparaissant par Maître Tom FELGEN, a fait donner assignation en constitution de nouvel avocat à la Cour à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Pemy KOUMBA-KOUMBA s'est constitué pour les consorts GROUPE1.) en date du 25 octobre 2021.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE2.) »), comparaissant par Maître Aline GODART est intervenue volontairement par acte du 30 juillet 2020.

La société SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite par jugement n° 2023TALVCOM/00051 du 28 juillet 2023 et Maître Christian STEINMETZ a été nommé en tant que curateur de la faillite de la prédite la société.

Maître Aline GODART s'est constituée pour Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.), en date du 2 novembre 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 23 novembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 7 février 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

### **2.1. La société IMMO AM PRES**

La société IMMO AM PRES demande de condamner les consorts GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 17.282,82.- euros sur la base de l'article 1134 du Code civil, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts légaux de retard conventionnels de 10% par an prévus dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement, sinon avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2019, date de la mise en demeure, sinon à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande de rejeter le rapport d'expertise DEHEM et de déclarer les demandes reconventionnelles des consorts GROUPE1.) non fondée.

Elle demande de dire que la société SOCIETE2.) devra la tenir quitte et indemne en cas de condamnation au titre des demandes reconventionnelles des consorts GROUPE1.).

La société IMMO AM PRES demande encore de condamner les consorts GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer, une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le montant de 5.000.- euros au titre de frais et honoraires d'avocats, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

La société IMMO AM PRES expose avoir signé avec les consorts GROUPE1.) un contrat de vente en état futur d'achèvement en date du 29 septembre 2017.

En vertu du prédit contrat, les consorts GROUPE1.) auraient acheté un appartement n° NUMERO3.) situé dans la résidence « ALIAS1.) », sis à L-ADRESSE4.).

La société IMMO AM PRES aurait émis une facture finale correspondant à la dernière tranche des travaux effectués pour un montant de 17.282,82.- euros. Or, les consorts GROUPE1.) n'auraient pas honoré cette dernière facture, de sorte à ce qu'il y aurait lieu de les condamner.

En réponse aux conclusions adverses, elle explique que les consorts GROUPE1.) auraient commandé de multiples travaux supplémentaires, tel qu'un WC japonais, une

baignoire à remous, un carrelage choisi hors du show-room, une douche italienne et encore d'autres suppléments. Concernant ces suppléments, la société IMMO AM PRES n'aurait pas de relation contractuelle avec les consorts GROUPE1.) et les factures en souffrance de la société SOCIETE2.) ne la concerneraient pas.

La société IMMO AM PRES aurait signé un contrat d'entreprise générale avec la société SOCIETE2.) en date du 27 septembre 2016. Cette convention aurait prévu que la gestion des acquéreurs, ainsi que le choix de leurs suppléments ferait partie des prestations à fournir par l'entreprise générale. Le contrat d'entreprise générale stipulerait également à son article 16 que l'entreprise générale devrait tenir quitte et indemne la société IMMO AM PRES en cas de condamnation de cette dernière.

Elle précise que l'appartement aurait été achevé au 31 octobre 2019, tel qu'il en ressortirait du constat d'huissier du 31 octobre 2019 et du rapport de l'expert Patrick COUNOTTE du 12 novembre 2019 suite à sa visite des lieux en date du 31 octobre 2019.

Les consorts GROUPE1.) auraient forcé la porte d'entrée de leur appartement pour en prendre possession suite au refus de la société IMMO AM PRES de remettre les clés. En effet, les consorts GROUPE1.) n'auraient ni payé la dernière tranche de 5%, ni consigné la somme correspondante.

La société IMMO AM PRES explique encore que les consorts GROUPE1.) n'auraient émis aucune réserve lors de la réception de leur appartement le 31 octobre 2019.

Quant aux demandes reconventionnelles des consorts GROUPE1.), la société IMMO AM PRES les conteste et demande leur rejet, sinon il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation, alors que le refus de paiement des consorts GROUPE1.) serait dû à des vices et malfaçons des travaux de la société SOCIETE2.).

La société IMMO AM PRES soutient encore que le rapport DEHEM serait unilatéral et ne pourrait pas être pris en compte par le tribunal.

## **2.2. Les consorts GROUPE1.)**

Les consorts GROUPE1.) demandent par conclusions du 2 octobre 2020 de leur donner acte qu'ils retirent la pièce n° 49 de la farde de pièce n° 1 constituée de 101 pièces. Ils demandent également acte qu'ils renoncent aux développements faits dans leurs conclusions I ayant trait à la pièce n° 49.

Ils demandent par conclusions du 5 septembre 2023 de leur donner acte qu'ils renoncent à la demande relative au remboursement des frais de copropriété dans le cadre de la présente instance.

Ils demandent d'entériner le rapport d'expertise de l'expert Alain DEHEM du 12 novembre 2021 et le complément d'expertise du 30 novembre 2022.

Ils demandent de dire que la société IMMO AM PRES et la société SOCIETE2.) leur redoivent le montant de 30.309,24.- euros au titre de moins-values et malfaçons des postes énumérés ci-dessus qui se décomposent comme suit :

Terrasse	2.415,45.- euros
Brise-vue terrasse	500.- euros
Menuiseries extérieures	800.- euros
Stores	5.000.- euros
Perte de volume des pièces	15.018,79.- euros
Appareillage sanitaires	2.050.- euros
Peinture	1.955.- euros
Carrelage	1.580.- euros
Électricité	990.- euros
<b>TOTAL</b>	<b>30.309,24.- euros</b>

Ils demandent de condamner la société IMMO AM PRES et la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 13.026,42.- euros (30.309,24.- euros – 17.282,82.- euros) après compensation.

Ils demandent de condamner la société IMMO AM PRES et la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 6.875.- euros au titre de frais de location pour la période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 13 décembre 2019.

Ils demandent encore de condamner la société IMMO AM PRES et la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 1.093,76.- euros (559,34.- + 74,76.- euros + 459,66.- euros) correspondant aux frais de serrurier et les frais de remise en état de la porte d'entrée.

Ils réclament finalement la condamnation des parties adverses à leur payer le montant de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) invoquent l'article 1601-9 du Code civil, selon lequel, le solde de 5% du prix de vente peut être consigné en raison d'une « contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat ». Ils seraient en droit de faire valoir l'exception d'inexécution même dans le cas d'un contrat de vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Ils auraient engagé l'expert DEHEM afin de rapporter la preuve des réserves quant aux vices, non-conformités et non-achèvement des travaux de l'appartement litigieux. En effet, l'expert DEHEM aurait fait dresser un état des lieux suite à la visite du 4 août 2021. Suivant le prédit rapport d'expertise du 12 novembre 2021, l'expert confirmerait les réserves émises. Les consorts GROUPE1.) exposent en détail le rapport d'expertise DEHEM et les désordres retenus par ce dernier au titre de la terrasse, le brise-vue terrasse, les menuiseries extérieures, les stores, la perte de volume des pièces, l'appareillage des sanitaires, la peinture, le carrelage et l'électricité.

Les consorts GROUPE1.) concluent à une absence de réception des travaux et à l'application de l'article 1147 et suivants du Code civil. Ils demandent la condamnation du promoteur, la société IMMO AM PRES, alors qu'elle serait responsable du fait des entreprises qu'elle aurait engagées. La société SOCIETE2.) étant en faillite, il appartiendrait à la société IMMO AM PRES de payer les désordres constatés par l'expert DEHEM.

Contrairement aux conclusions adverses, ils n'entendent pas renoncer au préjudice subi du fait du retard de la livraison de leur appartement. En effet, l'acte notarié de vente aurait prévu un achèvement des travaux au plus tard en juillet 2019. Or, ce délai n'aurait pas été respecté, alors que l'appartement n'aurait été occupé qu'à partir du 13 décembre 2019. Il y aurait encore lieu de préciser que le promoteur aurait refusé de leur remettre les clés de l'appartement, ce qui les aurait contraint de changer les serrures de l'appartement.

Quant à l'affirmation des parties adverses que les consorts GROUPE1.) n'auraient pas émis de réserves, ils se rapportent au procès-verbal de l'huissier Frank SCHAAL du 31 octobre 2019, qui aurait retenu :

*« Les acquéreurs ont formulé des objections, entre autres, relatives à la taille de la terrasse, taille des fenêtres, et diverses finitions. »*

PERSONNE2.) aurait encore émis des réserves le 18 juin 2020, le 14 janvier 2020 et le 4 novembre 2019.

### **2.3. La société SOCIETE2.)**

La société SOCIETE2.) demande par ses conclusions du 23 septembre 2020 de lui donner acte qu'elle se rapporte à prudence de justice et se réserve expressément le droit de conclure ultérieurement quant à d'éventuelles demandes formulées à son égard de part ou d'autre.

Dans ses conclusions du 12 mai 2022, elle prend position par rapport aux demandes des consorts GROUPE1.).

Quant aux dommages et intérêts pour non-jouissance du bien entre le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et le 31 décembre 2019, elle demande de retenir qu'elle aurait agi en tant que constructeur et n'avait aucun pouvoir décisionnel quant à la remise des clés par le promoteur aux consorts GROUPE1.). Elle ne serait donc pas redevable d'un quelconque préjudice à ce titre. Subsidiairement, cette demande des consorts GROUPE1.) serait à rejeter, alors que la prise de possession n'aurait pas eu lieu du seul comportement des parties défenderesses. Si le tribunal devait faire droit à cette demande, la société SOCIETE2.) ne serait pas responsable du refus de la société IMMO AM PRES de remettre les clés.

Quant aux frais de serrurier et aux frais de remise en état de la porte, la société SOCIETE2.) ne serait pas à l'origine de prétendu dommage. En tout état de cause, même à admettre que les consorts GROUPE1.) auraient été en droit de changer la serrure et de refuser de payer la dernière tranche du prix de vente de l'appartement, il y aurait lieu de constater que la société SOCIETE2.) n'aurait commis aucune faute.

La société SOCIETE2.) demande encore de rejeter toutes les demandes adverses et de constater qu'elle ne serait pas tenue de tenir quitte et indemne la société IMMO AM PRES d'une quelconque condamnation.

Quant aux frais de copropriété, la société SOCIETE2.) serait étrangère à cette question.

Quant aux frais de représentation, la société SOCIETE2.) serait également étrangère à cette question, alors que litige pendant entre les parties principales concernerait le paiement de la dernière tranche de la société IMMO AM PRES.

Quant aux prétendus vices d'achèvement, les consorts GROUPE1.) ne chiffreraient pas de manière séparée à combien ils évaluent leur préjudice pour chacun des prétendus vices. Dans tous les cas, il y aurait lieu de constater que les travaux seraient conformes et de rejeter les demandes adverses tenant à chiffrer une prétendue moins-value.

Quant à la demande de compensation des consorts GROUPE1.) pour des prétendus défauts de non-conformité, la société SOCIETE2.) remet en question les constatations de l'expert DEHEM et fournit les explications suivantes :

- quant aux stores, la société SOCIETE2.) estime que le cahier de charges aurait été respecté;
- quant aux cadres de fenêtres et le refus de modification de ceux-ci, la société IMMO AM PRES aurait été la seule pouvant prendre une décision à ce sujet;
- quant au non-respect de la hauteur sous plafond de 2,70 m, il y aurait lieu de constater que la hauteur des plafonds correspondrait au plan autorisé par le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg et qu'une tolérance de 3% aurait été prévue;
- quant à la terrasse prétendument non-autorisée, il y aurait lieu de constater qu'une distance de 1,90 m aurait dû être respectée par rapport à la propriété voisine, alors qu'il s'agissait d'une distance ordonnée et donc imposée par la Ville de Luxembourg;
- quant au refus d'aménagement du jardin, il y aurait lieu de constater que la société IMMO AM PRES aurait commis une faute en promettant, dans un premier temps, d'aménager le jardin à titre de geste commercial pour ensuite revenir sur cette promesse. La société SOCIETE2.) ne serait pas à l'origine de cette promesse, ni de la rétractation et ne pourrait être tenue responsable;
- quant à la nouvelle demande relative au prétendu défaut de conformité du brise-vue de la terrasse, les consorts GROUPE1.) seraient forclos de se prévaloir d'une prétendue non-conformité. Il y aurait également lieu de rejeter la demande de voir chiffrer le prétendu défaut de conformité du brise-vue de la terrasse par un complément d'expertise;
- quant à la nouvelle demande relative au prétendu défaut de conformité des appareils sanitaires, il y aurait lieu de constater que les consorts GROUPE1.) auraient accepté le devis no 5058 de 650.- euros et n'auraient pas payé le prédit montant. Par conséquent, ils ne pourraient réclamer le remboursement du supplément non-payée;
- quant à la conformité de la peinture, les consorts GROUPE1.) auraient expressément accepté le supplément en signant le devis 6432 du 2 octobre 2019.

La société SOCIETE2.) demande enfin de constater que les consorts GROUPE1.) ont réceptionné l'appartement en date du 31 octobre 2019.

La société SOCIETE2.) explique que dans le cadre de la construction de l'appartement des consorts GROUPE1.), le contrat d'entreprise générale du 27 septembre 2016 entre elle et le promoteur la société IMMO AM PRES, aurait prévu que l'entrepreneur général « *gèrera toutes les demandes de modifications, de changements et fera le suivi de la facturation de ces suppléments* ». Il aurait également été prévu que « *les prestations supplémentaires demandées par le Client final lui seront facturées par l'EG.* »

La société SOCIETE2.) aurait partant fait parvenir plusieurs devis aux consorts GROUPE1.) pour les travaux de menuiserie intérieure, les travaux liés à la terrasse, les spots à encastrer, les travaux à réaliser dans la cuisine, les travaux de peinture, la plus-value pour les carrelages et pour le choix du sanitaire.

Les consorts GROUPE1.) n'auraient pas procédé au paiement des factures relatives aux postes de travaux supplémentaires précités et redevraient à la société SOCIETE2.) le montant de 14.1409,64.- euros TTC.

La société SOCIETE2.) précise avoir entamé une procédure devant la Justice de Paix de Luxembourg pour certaines factures et qu'elle entend introduire une nouvelle procédure pour le restant des factures échues.

La société SOCIETE2.) explique encore que la société SOCIETE3.) SARL ferait partie du groupe Manuel SOCIETE2.). Elle soutient que la société SOCIETE3.) SARL aurait également émis des factures sur devis à l'attention des consorts GROUPE1.). Les consorts GROUPE1.) resteraient en défaut de payer une facture de 3.016,42.- euros. Or, la prédite société aurait déjà lancé une procédure devant la justice de Paix de Luxembourg.

La société SOCIETE2.) ne demande pas de condamnation aux montants précités des consorts GROUPE1.).

Dans ses dernières conclusions du 11 avril 2023, la société SOCIETE2.) explique que par jugements rendus par la Justice de Paix de Luxembourg du 9 juillet 2021, les consorts GROUPE1.) auraient été condamnés à payer des suppléments de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.) SARL. Or, au lieu de payer les montants retenus par le juge de paix, les consorts GROUPE1.) auraient décidé d'interjeter appel. Les consorts GROUPE1.) réclameraient à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE3.) SARL des moins-values, ainsi que des dommages et intérêts pour tout à fait les mêmes choses (mêmes postes d'indemnisation) que celles réclamées dans le cadre de la présente procédure en justice, sauf que les montants réclamés pour les différents postes de préjudice varieraient selon les envies de les consorts GROUPE1.).

Les juridictions seraient donc saisies de la même demande et ne pourraient réparer un même préjudice deux fois.

### **3. Motifs de la décision**

### **3.1. A titre préliminaire**

Le Tribunal constate que les parties se livrent à des discussions laborieuses sur leurs situations personnelles réciproques, ainsi que sur la nature conflictuelle de leurs rapports et les difficultés rencontrées de part et d'autre au cours de ces rapports.

Le Tribunal tient à faire remarquer que la présentation des deux positions des parties est synthétique et ne relate pas en détail la multitude d'arguments et éléments proposés dans leurs écrits par les mandataires des parties.

En effet, le Tribunal n'est pas le notaire des écrits des parties, mais il lui incombe d'en tenir compte, dans la mesure où ils sont pertinents, de dégager avec précision les questions litigieuses à trancher, d'appliquer les dispositions de droit pertinentes par rapport aux éléments de fait de la cause et de dégager les conséquences juridiques des opérations de qualification ainsi menées dans le cadre de l'ordonnancement juridique en place, en vue de solutionner le cas d'espèce lui soumis.

Le Tribunal ne suivra dès lors pas autrement les parties dans leurs développements quant au caractère d'PERSONNE2.), son interaction avec les différentes parties et la « séquestration » de cette dernière par le mandataire de la société IMMO AM PRES, Maître Jean FALTZ, alors que ces développements ne présentent aucun intérêt pour toiser les intérêts financiers des parties.

La société SOCIETE2.) prend d'ailleurs position sur de multiples points pour lesquels les consorts GROUPE1.) ont soit renoncé soit n'ont plus réitéré leurs demandes, de sorte qu'elles ne sont pas non plus pertinentes.

Étant donné que la société SOCIETE2.) ne demande pas non plus la condamnation des consorts GROUPE1.) à leur payer leurs factures et qu'elle a saisi la Justice de Paix pour ce faire, il n'y a pas non plus lieu de s'attarder aux développements faits sur ces points. Quant aux développements au profit de la société SOCIETE3.) et SOCIETE3.) SARL, la prédite société n'est pas partie à l'instance, de sorte que la pertinence desdits développements reste à établir.

L'objet du litige porte en effet essentiellement sur le paiement de la dernière tranche de 5% de la société IMMO AM PRES, sur les moyens de défense des consorts GROUPE1.) pour résister à cette demande et l'argumentaire de la société SOCIETE2.) consistant à faire valoir qu'elle ne serait pas tenue à tenir quitte et indemne la société IMMO AM PRES des éventuelles condamnations qui seront prononcés par le présent tribunal.

C'est donc sous cet aspect que les demandes des parties seront examinées et tranchées.

### **3.2. Quant à la recevabilité de l'assignation du 27 novembre 2019**

La demande de la société IMMO AM PRES ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

### **3.3. Quant à l'intervention volontaire et son incidence sur la présente procédure**

La société SOCIETE2.), comparaisant par Maître Aline GODART est intervenue volontairement par acte du 30 juillet 2020.

Les parties n'ont émis aucune observation quant à l'opportunité de cette intervention volontaire. En l'absence de contestations, il y a lieu de la dire recevable.

La société SOCIETE2.) soutient que le présent tribunal ne pourrait pas trancher les demandes des consorts GROUPE1.), alors qu'il existerait une instance parallèle pendante auprès de la 14<sup>e</sup> chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile en instance d'appel.

En effet, durant la première instance précédant la prédite procédure d'appel, les consorts GROUPE1.) auraient émis les mêmes moyens de défense par rapport aux vices et malfaçons affectant leur appartement, par conséquent les juridictions seraient saisies de la même demande et elles ne pourraient statuer sur la même demande deux fois.

Les consorts GROUPE1.) exposent que le juge de paix aurait effectué un renvoi auprès du tribunal d'arrondissement pour connexité et que par conséquent le présent tribunal pourrait apprécier leur demande.

Il ressort du jugement n° 2144/21 du 9 juillet 2021 que la Justice de Paix de Luxembourg a retenu ce qui suit :

*« Dans le cadre de la présente procédure, et outre les moins-value réclamées (204,80 EUR pour une porte supprimée, 2.972,63 EUR pour la terrasse, 1.927,18 EUR pour les papiers peints non collés, 2.495,33 EUR TTC pour le poste carrelage/revêtement sol et 2.568,38 EUR pour les positions 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 et 2.1.6 du devis n° 5058 pour le poste « sanitaire »), les GROUPE1.) ont formulé les demandes reconventionnelles suivantes :*

- 1. EUR 5.000,- pour la remise en état de la terrasse*
- 2. EUR 10.000,- pour la « mise en état de fenêtres et indemnité de non-conformité »*
- 3. EUR 5.786,57 pour le remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges et EUR 1.147,65 pour les rideaux occultants.*
- 4. EUR 5.000,- pour les autres vices et défauts.*
- 5. EUR 13.750,- en indemnité d'indisponibilité / manque de jouissance ;*
- 6. EUR 1.519,36 en frais de prise de possession ;*
- 7. EUR 667,48 pour frais de copropriété*
- 8. EUR 5.000,- en préjudice moral pour abus de droit ;*
- 9. EUR 5.000,- en indemnité de procédure suivant l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.*

*Les GROUPE1.) n'ont pas autrement pris position quant au fait d'avoir présenté, du moins en partie, des demandes identiques à l'encontre du Promoteur et de l'entrepreneur général, respectivement quant au reproche de se voir indemniser, le cas échéant, à deux reprises pour les mêmes dommages invoqués. Il convient encore*

*de retenir que les GROUPE1.) n'ont pas développé en détail les bases juridiques sur lesquelles ils se fondent pour appuyer leurs demandes reconventionnelles à l'encontre de SOCIETE2.) (dans ce contexte, il importe de relever que l'acte de vente a bien été conclu entre le Promoteur et les Acquéreurs et que la société SOCIETE2.) est à considérer comme tiers audit contrat).*

*Abstraction faite de ces constats, et en ce qui concerne les demandes n° 1 à 7, c'est-à-dire les demandes portant sur la remise en état de la terrasse (EUR 5.000), la mise en conformité des fenêtres (EUR 10.000,- EUR), le remplacement de lamelles non conformes et les rideaux occultant (EUR 5.786,57 et EUR 1.147,65), les « autres vices et défauts » (EUR 5.000,-), l'indemnité d'indisponibilité (EUR 13.750,-), les frais de copropriété (EUR 667,48) ainsi que les frais de prise en possession (dont les frais de serrurier de EUR 600,- et les frais de remise en état de la porte de EUR 500,-), le tribunal retient que les mêmes demandes sont actuellement pendantes devant le tribunal d'arrondissement dans le cadre du litige opposant les GROUPE1.) à la société SOCIETE1.), litige dans lequel est donc intervenu volontairement la société SOCIETE2.).*

*Suivant les dispositions de l'article 262 du Nouveau Code de procédure civile « s'il a été formé précédemment, en un autre tribunal, une demande pour le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante en un autre tribunal, le renvoi pourra être demandé et ordonné ».*

*Dans la mesure où les demandes des GROUPE1.) formulées dans le cadre de la présente instance sont dirigées contre la société SOCIETE2.), tandis que le litige pendant devant le tribunal d'arrondissement se meut principalement entre les GROUPE1.) et la société IMMO AM PRES (cette dernière n'étant pas partie au présent litige), les demandes ne sont pas identiques au sens strict.*

*Outre la litispendance prévue dans la première branche de l'article 262 Nouveau Code de procédure civile (qui requiert une identité stricte entre les demandes), ledit article traite dans sa deuxième branche du cas de la simple connexité entre deux demandes.*

*La décision de renvoi pour cause de connexité est subordonnée à l'existence entre les litiges d'un lien tel qu'il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'en connaître ensemble, c'est-à-dire, de les joindre, les instruire et les juger ensemble (Cour 12 juillet 2006, rôles n° 28403 et 29202).*

*La jonction de causes du chef de connexité a pour but tantôt de faciliter les débats en justice, tantôt d'éviter les décisions contradictoires, tantôt d'épargner des frais aux parties au litige. L'identité complète des parties litigantes n'est pas une condition de la connexité entre deux ou plusieurs demandes introduites par deux ou plusieurs exploits distincts. S'il est vrai que lorsqu'une affaire dépend d'une autre, il y a connexité, toujours est-il que de ce qu'il y a connexité dans ce cas il ne suit point qu'elle n'existe pas en dehors de ce cas et que, pour être connexes, deux demandes doivent être dans un rapport de dépendance l'une à l'égard de l'autre. La connexité, justifiant la jonction de causes, peut résulter de la circonstance que les demandes se rapportent à un point de départ unique et commun à toutes, qu'elles ont toutes le même objet, qu'une des parties est partie à chacune d'elles, que toutes sont*

*susceptibles de recevoir une solution unique et que les jugements entrepris et les différents actes d'appel ont la même teneur (Cour 30 janvier 1996, Pas. 30, p. 23).*

*L'exception de connexité suppose deux affaires distinctes et qui, sans être liées nécessairement entre les mêmes parties, présentent de tels rapports entre elles que, si les tribunaux rendaient deux jugements en sens contraire, il n'y aurait sans doute pas opposition de chose jugée, mais il serait difficile, sinon même impossible, de faire exécuter les deux sentences (Encyclopédie Dalloz, Nouveau Code de procédure civile, art. 171, n°154).*

*La connexité suppose évidemment une large marge d'appréciation et d'anticipation de la part des juges. Elle est considérée comme une question de fait que la Cour de cassation ne contrôle pas et est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond (Droit et Pratique de la Procédure Civile, DALLOZ ACTION 2012/2013, Serge GUINCHARD, p. 267).*

*Il est en l'espèce évident que les demandes n° 1 à 7, d'un côté, et celles formulées par les époux MENDOLIA devant le tribunal d'arrondissement, de l'autre côté, sont étroitement liées entre elles et qu'il existe un intérêt manifeste à les faire juger ensemble.*

*Il y a dès lors lieu, en application de l'article 262 du Nouveau Code de procédure civile, de renvoyer devant le Tribunal d'arrondissement, 8ème section, qui a été saisi en premier lieu du litige portant le numéro de rôle TAL-2019-10178, les demandes reconventionnelles suivantes :*

- EUR 5.000,- pour la remise en état de la terrasse
- EUR 10.000,- pour la « mise en état de fenêtres et indemnité de non-conformité »
- EUR 5.786,57 pour le remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges et EUR 1.147,65 pour les rideaux occultants.
- EUR 5.000,- pour les autres vices et défauts.
- EUR 13.750,- en indemnité d'indisponibilité / manque de jouissance ;
- EUR 1.519,36 en frais de prise de possession ;
- EUR 667,48 pour frais de copropriété. »

La Justice de Paix a dit l'exception de connexité fondée pour les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) relatives :

- aux frais de remise en état de la terrasse (EUR 5.000,-) ;
- aux frais de « mise en état de fenêtres et indemnité de non-conformité » (EUR 10.000,-) ;
- aux frais de remplacement de lamelles ourlées non conformes au cahier des charges (EUR 5.786,57) et de rideaux occultants (EUR 1.147,65) ;
- autres vices et défauts d'achèvement (EUR 5.000,-) ;
- à l'indemnité d'indisponibilité / manque de jouissance (EUR 13.750,-)
- aux frais de prise de possession de l'appartement (EUR 1.519,36)
- aux frais de copropriété (EUR 667,48).

Elle a renvoyé l'analyse du fond desdites demandes devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, 8<sup>e</sup> section, saisi d'une affaire connexe portant le numéro de rôle TAL-2019-10178.

Le présent tribunal est partant compétent pour toiser ces demandes reconventionnelles des consorts GROUPE1.), alors que la Justice de Paix a effectué un renvoi au profit de la présente juridiction.

Or, il ressort des pièces versées que les consorts GROUPE1.) ont interjeté appel sur le prédit jugement par acte d'appel du 30 août 2021.

La société SOCIETE2.) verse encore les dernières conclusions dans la prédite affaire. Elle ne verse cependant pas la décision finale de la 14<sup>e</sup> chambre civile du Tribunal d'arrondissement siégeant en instance d'appel.

En vertu du principe que l'appel produit un effet suspensif de l'exécution, le jugement n° 2144/21 du 9 juillet 2021 n'est pas coulé en force de chose jugée, alors que les juges d'appel pourraient réformer la décision de première instance.

La présente chambre n'étant pas saisie de l'appel du jugement n° 2144 du 9 juillet 2021, elle n'est pas non plus compétente pour se prononcer sur le bien-fondé des moyens soulevés par les consorts GROUPE1.) dans le cadre de leur appel au risque de préjuger sur la 14<sup>e</sup> chambre civile siégeant en instance d'appel et en conformité avec principe d'éviter des décisions contradictoires.

Il y a par conséquent lieu de surseoir à statuer jusqu'au prononcé de la décision finale de la 14<sup>e</sup> chambre dans le rôle TAL-2021-09034 introduite par acte d'appel du 30 août 2021.

Il y a lieu de révoquer l'ordonnance de clôture sur le fondement de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile et d'inviter les parties à verser la décision à intervenir dès son prononcé et de conclure par un seul corps de conclusions ponctuelles sur l'unique question de l'incidence du prédit appel sur les demandes des consorts GROUPE1.).

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les demandes en la forme ;

reçoit l'intervention volontaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l.  
;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 23 novembre 2023, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre aux parties de verser la décision finale de la 14<sup>e</sup> chambre civile du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg dans le rôle TAL-2021-09034 introduite par acte d'appel du 30 août 2021 dès son prononcé ;

invite les parties à conclure de manière *ponctuelle* sur l'incidence du jugement dans le rôle TAL-2021-09034 sur les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens.