

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00140

Audience publique du mercredi, quatre juin deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-04449 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), maçon, et
2) PERSONNE2.), vendeuse,
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 21 avril 2023 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 15 mai 2023,

parties défenderesses par reconvention

comparaissant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), actuellement en état de faillite, représentée par son curateur Maître Philippe SYLVESTRE,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous

le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant unique, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant unique,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit de Nadine TAPELLA du 21 avril 2023,

comparaissant par Maître Christelle BEFANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société en commandite par actions SOCIETE4.) SCA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant unique, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant unique PERSONNE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit de Nadine TAPELLA et d'un exploit de réassignation de Yves TAPELLA du 15 mai 2023,

partie demanderesse sur reconvention

comparaissant par la société à responsabilité limitée JURISLUX SARL, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94A, boulevard de la Pétrusse, représentée par son gérant actuellement en fonction Maître Pascal PEUVREL, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 249 621, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 26 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 23 avril 2025.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 23 avril 2025.

Faits constants :

Suivant contrat du 27 janvier 2020, signé avec la société en commandite par actions SOCIETE4.) SCA, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont réservé le lot n°2 dans un lotissement à développer dans le cadre d'un projet immobilier résidentiel sur la parcelle cadastrée NUMERO5.) située à ADRESSE3.).

Le projet a consisté en la construction et la vente en état futur d'achèvement de onze maisons d'habitation.

Par acte notarié signé en date du 27 janvier 2021 entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) un terrain à bâtir, sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO5.) et, en vertu du même acte, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL s'est engagée à construire sur ce terrain une maison d'habitation unifamiliale.

Suivant courrier du 22 mars 2022, la société en commandite par actions SOCIETE4.) SCA a informé PERSONNE1.) et PERSONNE4.) de l'arrêt immédiat du chantier.

Par courrier de leur mandataire du 7 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont mis en demeure la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de reprendre immédiatement les travaux et d'achever la construction de l'immeuble pour le 28 juillet 2023.

Procédure :

Par exploit d'huissier du 21 avril 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) (ci-après « les époux ALIAS1. ») ont fait donner assignation à la société en commandite par actions SOCIETE4.) SCA (ci-après « la société SOCIETE4. »), à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1. ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Par exploit d'huissier du 15 mai 2023, les époux ALIAS1.) ont fait donner réassignation à la société SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens des parties :

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A

défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées. »

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusion.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, les époux ALIAS1.) ont notifié des conclusions récapitulatives et ampliatives n°2 le 20 juin 2024.

La société SOCIETE4.) a notifié un seul corps de conclusions en date du 10 décembre 2024 et les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont notifié des conclusions n°2-récapitulatives et additionnelles en date du 2 avril 2024.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

Les **consorts ALIAS1.)** demandent au tribunal de :

- dire que la société SOCIETE4.), sinon la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon la société SOCIETE1.), sont tenues d'achever la construction de la maison vendue en état futur d'achèvement, conformément au contrat de réservation et à l'acte notarié de vente,
- condamner la société SOCIETE4.), sinon la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon la société SOCIETE1.), à leur payer un montant de 100 EUR par jour ouvré à titre d'indemnité conventionnelle à partir du 18 avril 2023 jusqu'à l'achèvement de la maison,
- condamner la société SOCIETE4.), sinon la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon la société SOCIETE1.), à leur payer la somme évaluée sous toutes réserves au montant de 100.000 EUR, à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux tels que de droit, à partir du 30 novembre 2022, sinon de la mise en demeure du 13 avril 2023, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- condamner la société SOCIETE4.), sinon la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon la société SOCIETE1.), à leur payer le montant de 7.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner la société SOCIETE4.), sinon la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon la société SOCIETE1.), à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Les époux ALIAS1.) déclarent maintenir leur demande contre la société SOCIETE2.), assignée en déclaration de jugement commun.

Ils s'opposent au moyen de nullité de l'assignation du 21 avril 2023 pour libellé obscur soulevé par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au motif qu'ils ne sollicitent pas la condamnation solidaire sinon *in solidum* de ces deux sociétés. Ils estiment qu'une division de leur demande n'est pas uniquement inutile mais encore impossible au motif que les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE1.) sont tenues solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout.

Les époux ALIAS1.) donnent à considérer que la société SOCIETE4.) s'est, après la signature de l'acte notarié avec la société SOCIETE1.), toujours fait passer pour le promoteur immobilier du projet en leur adressant des devis pour des travaux supplémentaires, en accusant la réception des fonds réglés par eux et en sollicitant la validation de commandes.

Les époux ALIAS1.) demandent la requalification du contrat de réservation du 27 janvier 2020 en compromis de vente. Ils estiment que la société SOCIETE4.) y a pris un engagement ferme de construire la maison, de sorte qu'ils estiment être en droit de solliciter l'achèvement de leur maison par elle.

Ils contestent que la société SOCIETE1.) était, en vertu des dispositions de l'acte notarié de vente du 27 janvier 2021, en droit de suspendre les travaux. Ils contestent encore que le délai d'achèvement n'était pas expiré au moment de l'assignation du 21 avril 2023.

Ils sollicitent l'exécution du contrat de réservation et de l'acte de vente notarié et contestent que leur exécution est impossible.

La société SOCIETE4.) soulève la nullité de l'assignation du 21 avril 2023 pour libellé obscur.

Elle reproche aux demandeurs que l'assignation reste muette sur les raisons qui induiraient une solidarité entre les parties défenderesses. Elle leur reproche encore qu'ils n'ont pas ventilé leur demande et qu'ils n'ont pas détaillé les montants qui seraient éventuellement dus par chaque défendeur.

Quant au fond, la société SOCIETE4.) conteste la demande des époux ALIAS1.) au motif qu'elle n'est pas liée contractuellement à eux. Elle fait valoir que le seul contrat qui avait été signé entre elle et les demandeurs est le contrat de réservation du 2 janvier 2020.

Elle fait valoir qu'elle n'a pas été partie à l'acte notarié du 27 janvier 2021 portant sur la vente du terrain et la vente en état futur d'achèvement de la maison.

Subsidiairement, la société SOCIETE4.) conteste que le délai d'achèvement a expiré. Elle se rallie aux conclusions de la société SOCIETE1.) à ce sujet.

Plus subsidiairement, la société SOCIETE4.) conteste l'intégralité des demandes adverses tant dans leur principe que dans leur quantum. Elle soutient que les parties demanderesses sollicitent arbitrairement le montant de 100.000 EUR sans verser de décompte ou des pièces.

La société SOCIETE4.) sollicite reconventionnellement la condamnation des époux ALIAS1.) à lui payer le montant de 5.000 EUR ou toute autre somme, même supérieure, à arbitrer par voie d'expert ou *ex aequo et bono* au titre d'indemnisation de ses frais d'avocat exposés.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation des époux ALIAS1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) soulèvent la nullité de l'assignation du 21 avril 2023 pour libellé obscur.

Elles soutiennent que l'assignation reste muette sur les raisons et fondements juridiques qui, selon les demandeurs, induiraient une solidarité entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.). Elles soulèvent encore une absence de division de la demande entre les défendeurs.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle a, au courant du mois de mars 2022, informé les demandeurs que le chantier était mis en suspens depuis le 25 février 2022 et lui a proposé une réunion afin de discuter des suites.

Elle conteste que le contrat de réservation puisse être qualifié de compromis de vente, de contrat de vente ou encore de « contrat de réservation ferme ».

Elle conclut à la suspension du délai d'achèvement de la maison des époux ALIAS1.) depuis le 25 février 2022 au motif que la société SOCIETE5.) qui a été mandatée par elle pour la construction du lotissement, lui a indiqué qu'elle se trouvait dans l'impossibilité de terminer le chantier sans révision des prix et qui a, par la suite, cessé toute activité et licencié ses salariés.

La société SOCIETE1.) conclut subsidiairement à l'absence d'expiration du délai d'achèvement en date de l'assignation en justice. D'après son calcul, le délai a été provisoirement reporté au 6 mai 2024.

La société SOCIETE1.) conteste le préjudice invoqué par les demandeurs et estime qu'ils ne peuvent pas cumuler l'indemnisation forfaitaire avec leur préjudice réel prétendument subi.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sollicitent la condamnation des époux ALIAS1.) à leur payer une indemnité de procédure d'un euro symbolique ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

Faillite de la société SOCIETE1.)

En cours de délibéré, le tribunal a appris que la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, en date du 28 avril 2025 et que Maître Philippe SYLVESTRE a été nommé curateur de la faillite.

En application de l'article 444 du Code de commerce, le failli est dessaisi à compter du jugement déclaratif de la faillite de plein droit de l'administration de tous ses biens, même de ceux qui peuvent lui échoir tant qu'il est en état de faillite. Tous paiements, opérations et actes faits par le failli, et tous paiements faits au failli depuis ce jugement sont nuls de droit.

L'article 452 du même code précise qu'à partir du même jugement, « toute action mobilière ou immobilière, toute voie d'exécution sur les meubles ou sur les immeubles ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre les curateurs de la faillite. Le tribunal ne peut néanmoins recevoir le failli partie intervenante ».

Il découle de ces deux articles que les créanciers ne peuvent plus continuer leurs actions individuelles à l'encontre du failli une fois le jugement de faillite rendu. Le failli de son côté doit être représenté par son curateur.

En l'occurrence, le curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) ne s'est pas constitué avocat pour le compte de ladite société, en faillite, ni n'a-t-il été assigné en intervention ès qualités dans la présente affaire.

Dans la mesure où cette intervention a une incidence certaine sur la solution du litige, il existe en l'espèce un motif grave justifiant la révocation de l'ordonnance de clôture du 26 février 2025 au sens de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour que le curateur puisse avoir l'opportunité de décider de reprendre ou non l'instance, respectivement afin de permettre à Maître Elisabeth ALEX de régulariser la procédure.

En attendant, il y a lieu de surseoir à statuer et de réserver les demandes des parties, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

constate que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a été déclarée en état de faillite par jugement du 28 avril 2025,

avant tout autre progrès en cause,

prononce, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, la révocation de l'ordonnance de clôture du 26 février 2025 afin de permettre au curateur Maître Philippe SYLVESTRE de décider de reprendre ou non l'instance, respectivement afin de permettre à Maître Elisabeth ALEX de régulariser la procédure,

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

tient l'affaire en suspens.