

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00038

Audience publique du jeudi vingt-deux mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-05820 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Hannes WESTENDORF, juge,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),
3. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),
4. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),
5. PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES de Luxembourg du 25 juin 2024,

comparaissant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture sanction à l'égard de Maître YURTMAN du 31 janvier 2025.

Vu l'ordonnance de clôture du 28 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 28 février 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 3 avril 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 3 avril 2025.

I. La procédure et les prétentions et moyens des parties

Par exploit d'huissier du 25 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1. »), ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après « les consorts GROUPE2. ») ont assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal de ce siège pour voir ordonner la radiation des inscriptions d'office du privilège du vendeur et condamner la société défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

A l'appui de leurs demandes, les demandeurs exposent que les inscriptions d'office du privilège du vendeur de la société SOCIETE1.) SARL, effectuées en date des DATE1.), seraient devenues sans objet, les prix de vente ayant été payés en intégralité.

Ils expliquent qu'ils ont tous acquis des lots dans l'immeuble en copropriété « Résidence ALIAS1. » suivant trois contrats de vente en l'état futur d'achèvement des 2, respectivement 6 septembre 2016 passés devant le notaire PERSONNE6.). Tous les actes notariés prévoiraient une inscription d'office au profit de la société venderesse, la société SOCIETE1.) SARL pour garantir la bonne exécution par les acquéreurs de leurs obligations.

Alors même que tous les demandeurs auraient intégralement réglé le prix de vente de leurs lots respectifs, la société SOCIETE1.) SARL n'aurait accordé mainlevée d'aucune des inscriptions.

Plusieurs demandes adressées par le mandataire des demandeurs au mandataire de la société défenderesse seraient restées sans effet. Dès lors qu'il ne saurait être procédé aux radiations volontaires des inscriptions litigieuses, il y aurait lieu d'ordonner leurs radiations judiciaires.

Alors même qu'elle a constitué avoué, la société SOCIETE1.) SARL n'a pas conclu dans cette affaire.

II. Les motifs de la décision

A. Les demandes tendant à la radiation des inscriptions d'office

Aux termes de l'article 2157 du Code civil, les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées (...) ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

Aux termes de l'article 2160 du Code civil, « *la radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales* ».

L'article 2180 du même code dispose notamment que les privilèges et hypothèques s'éteignent par l'extinction de l'obligation principale.

En l'espèce, les consorts GROUPE2.) versent un procès-verbal de réception des travaux du DATE3.), PERSONNE3.) verse un procès-verbal de réception des travaux du DATE4.) et les consorts GROUPE1.) un procès-verbal de réception des travaux du DATE5.). Ces trois procès-verbaux, signés par la société défenderesse, contiennent la stipulation suivante : « *Comme le stipule l'article 1601-9 du Code civil, l'acquéreur a réglé le solde du prix de vente au Vendeur, qui en consent quittance* ».

Il est partant établi à suffisance et à défaut de contestations circonstanciées que les créances pour lesquelles les inscriptions respectives ont été effectuées ont été entièrement payées, de sorte que les inscriptions sont devenues sans objet.

Les demandeurs n'ayant pas réussi à obtenir amiablement la radiation par la société défenderesse des inscriptions litigieuses, il y a lieu d'ordonner la radiation pure et simple desdites inscriptions.

B. Les demandes accessoires

1. L'indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine* ».

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de faire droit en son principe à la demande des demandeurs tendant au paiement d'une indemnité de procédure dès lors qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Compte tenu des éléments de la cause, il convient de leur allouer le montant de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Les frais et dépens de l'instance

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu, conformément aux articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, de condamner la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire des demandeurs qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

la dit fondée ;

ordonne la radiation de l'inscription d'office inscrite près du premier bureau des hypothèques à Luxembourg le DATE6.) volume NUMERO2.) et grevant les lots NUMERO3.) et NUMERO4.) dans un immeuble d'habitation situé à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ALIAS2.), section C de ALIAS3.), n°NUMERO5.) ;

ordonne la radiation de l'inscription d'office inscrite près du premier bureau des hypothèques à Luxembourg le DATE7.) volume NUMERO6.) et grevant les lots NUMERO7.) dans un immeuble d'habitation situé à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ALIAS2.), section C de ALIAS3.), n°NUMERO5.) ;

ordonne la radiation de l'inscription d'office inscrite près du premier bureau des hypothèques à Luxembourg le DATE7.) volume NUMERO8.) et grevant les lots NUMERO9.), NUMERO10.) et NUMERO11.) dans un immeuble d'habitation situé à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ALIAS2.), section C de ALIAS3.), n°NUMERO5.) ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE5.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Brice OLINGER, avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.