

Texte pseudonymisé

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

No. rôle: TAL-2023-04896+ TAL-2023-04939

No. 2024TALREFO/00020

du 16 janvier 2024

Audience publique extraordinaire des référés du 16 janvier 2024, tenue par Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté de la greffière assumée Carole STARCK.

I.
DANS LA CAUSE

ENTRE

1) PERSONNE1.), avocat, demeurant à L-ADRESSE1.), et

2) PERSONNE2.), professeur des écoles, demeurant à F-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Sabrina SOLAVADOR, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Sabrina SOLAVADOR, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.A.R.L. (anciennement dénommé SOCIETE2.) S.A.R.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.A.R.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés

de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.A.R.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 4) la société en commandite par actions SOCIETE5.) S.C.A. établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.) inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant commandité la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.A.R.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 5) la société anonyme SOCIETE7.) S.A., (anciennement dénommée SOCIETE8.) S.A.) établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 6) PERSONNE3.), administrateur de société, demeurant à L-ADRESSE6.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.),

partie défenderesse sub 1) comparant par Julie GARETTI, avocat, en remplacement de Maître Christelle BEFANA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) défaillante,

partie défenderesse sub 3) comparant par Julie GARETTI, avocat, en remplacement de Maître Christelle BEFANA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 4) défaillante,

partie défenderesse sub 5) comparant par Maître Vanessa LOMORO, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 6) défaillante.

II.
DANS LA CAUSE

ENTRE

1) PERSONNE1.), avocat, demeurant à L-ADRESSE1.), et

2) PERSONNE2.), professeur des écoles, demeurant à F-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Sabrina SOLAVADOR, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Sabrina SOLAVADOR, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.A.R.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) la société en commandite par actions SOCIETE5.) S.C.A. établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.) inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant commandité la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.A.R.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

3) PERSONNE3.), administrateur de société, demeurant à L-ADRESSE6.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.),

partie défenderesse sub 1) défailante,

partie défenderesse sub 2) défailante,

partie défenderesse sub 3) défailante.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 27 novembre 2023, Maître Sabrina SOLVADOR donna lecture de l'assignation et de l'assignation en intervention ci-avant transcrites et exposa ses moyens.

Maître Julie GARETTI et Maître Vanessa LOMORO répliquèrent.

Sur ce le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier en date des 1^{ier} et 2 juin 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait assigner la société SOCIETE1.) S.A.R.L., la société SOCIETE9.) S.A.R.L., la société SOCIETE4.) S.A.R.L., la société SOCIETE5.) S.C.A., la société SOCIETE7.) S.A., (anciennement dénommée SOCIETE8.) S.A.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge des référés pour voir statuer conformément au dispositif de l'assignation ci-avant transcrite.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-04896 du rôle.

Par exploit d'huissier du 14 juin 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait assigner la société SOCIETE3.) S.A.R.L., la société SOCIETE5.) S.C.A et PERSONNE3.) à comparaître devant le juge des référés pour voir statuer conformément au dispositif de l'assignation ci-avant transcrite.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-04939 du rôle.

Il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de joindre les affaires inscrites sous les numéros TAL-2023-04896 et TAL-2023-04939 pour y statuer par une seule et même ordonnance.

Par exploit d'huissier du 2 août PERSONNE3.) fut réassigné conformément aux prescriptions de l'article 84 du NCPC.

Par exploit d'huissier du 3 août PERSONNE3.) fut réassigné conformément aux prescriptions de l'article 84 du NCPC.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que le 28 janvier 2021 ils ont, par acte notarié - acquis auprès de la société SOCIETE4.) SARL (ci-après la société SOCIETE10.)) un terrain à bâtir sis à ADRESSE8.) - et conclu avec la société SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE11.)), agissant en qualité de « promoteur-constructeur », une vente en état futur d'achèvement portant sur la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur ledit terrain ;

Que bien que le délai contractuellement prévu pour l'achèvement des ouvrages soit échu depuis le 11 avril 2023, la construction de l'immeuble en question n'est, cependant, à ce jour, pas terminée; en particulier, les parties demandesses donnent à considérer que les travaux de construction ont été arrêtés à partir du 22 mars 2022 - sans avoir repris depuis lors - la société SOCIETE11.) arguant de « dysfonctionnements dus au bureau d'ingénieurs Coortechs » ainsi que de la dégradation des conditions économiques ayant notamment pour conséquence une augmentation significative du prix des matières premières; que de plus, les maîtres d'ouvrage auraient été informés le 6 mars 2023 du maintien de l'arrêt du chantier en raison du fait que l'entreprise chargée des travaux de construction, en l'occurrence, la société SOCIETE12.), a cessé toute activité.

Compte tenu des circonstances prédécrites et surtout de l'inaction de la société SOCIETE13.) qui omet d'entreprendre les démarches nécessaires pour assurer la continuation respectivement l'achèvement du chantier, les parties demandesses estiment qu'une reprise des travaux est désormais plus qu'aléatoire et qu'il importe dès lors de constater dans un procès-verbal la défaillance de leurs co-contractants dans l'achèvement des ouvrages, ceci en vue de la mise en œuvre de « l'assurance - garantie d'achèvement » souscrit par la société SOCIETE13.) auprès de la société SOCIETE7.) S.A..

Soutenant qu'en l'espèce, le refus de la société SOCIETE11.) de signer un tel procès-verbal constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 933 alinéa 1^{er} du NCPC, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, à titre principal, à voir ordonner aux parties défenderesses la société SOCIETE3.) S.A.R.L et la société SOCIETE5.) S.C.A de constater leur défaillance dans l'achèvement de l'immeuble en question dans un procès-verbal à signer par la société SOCIETE7.) S.A.; à titre subsidiaire, ils demandent, sur base de l'article 4 du Règlement grand - ducal du 3 octobre 1978 déterminant la garantie d'achèvement des travaux d'aménagement en cas de vente de terrain à bâtir, sinon sur base de l'article 350 du NCPC à voir nommer un expert avec la mission de :

- 1) constater que le délai d'achèvement de la construction de la maison des requérants a expiré le 11 avril 2023 suivant les dispositions de l'acte notarié du 28 janvier 2021, notamment celles visées au point II. B. 1. « Obligation de construire - Délai d'achèvement », sinon déterminer la date d'échéance du délai d'achèvement tel que prévu par les dispositions de l'acte notarié du 28 janvier 2021;
- 2) constater partant le non-achèvement de la construction dans le délai d'achèvement prévu dans l'acte notarié du 28 janvier 2021 et constater que la société SOCIETE1.) S.A.R.L. et la société SOCIETE5.) S.C.A. sont dans l'incapacité matérielle, financière ou juridique d'achever ou de réaliser les travaux de l'immeuble;

Au demeurant, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner les parties la société SOCIETE3.) S.A.R.L et la société SOCIETE5.) S.C.A de leur payer le montant de 2500.- euros à titre d'indemnités de retard dues pour la période du 12 avril 2023 au 19 mai 2023.

Les parties la société SOCIETE3.) S.A.R.L, la société SOCIETE4.) S.A.R.L, la société SOCIETE7.) S.A et PERSONNE3.) sont mises en cause en vue de se voir déclarer commune l'ordonnance à intervenir.

Quant à la demande principale :

Les sociétés SOCIETE13.) et SOCIETE4.) s'opposent à cette demande au motif qu'elles n'ont aucune obligation de reconnaître dans un procès-verbal signé entre parties leur défaillance dans l'achèvement de l'immeuble en question, le délai d'achèvement contractuellement prévu ne venant, compte tenu notamment des intempéries et congés collectifs, à expiration qu'au mois d'avril 2024; par ailleurs, elles donnent à considérer que la cessation d'activité de l'entreprise de construction constitue un motif légitime justifiant la suspension des travaux .

La question de savoir si les prédites parties défenderesses ont ou non respecté le délai d'achèvement tel que stipulé aux pages 13 14 et 15 de l'acte notarié de vente du 28 janvier 2021 suppose un examen approfondi des éléments de fait et de droit du dossier, lequel relève de la seule compétence du juge du fond ; il s'ensuit que le juge des référés, en vertu de son pouvoir d'appréciation sommaire, n'est pas en mesure déterminer si le refus des sociétés SOCIETE13.) et SOCIETE4.) de reconnaître leur défaillance dans l'achèvement des ouvrages dans le délai convenu est constitutif d'un trouble manifestement illicite au sens de l'article 933 alinéa 1^{er} du NCPC, invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'appui de leurs prétentions.

La demande est partant à déclarer irrecevable sur base de cet article.

Quant à la demande en nomination d'un expert :

Etant donné que l'article 4 du règlement grand-ducal du 3 octobre 1978 vise, en cas de désaccord des parties, la constatation par un expert de l'achèvement des travaux d'aménagement et non la défaillance du maître d'œuvre dans l'achèvement de ceux-ci la demande est à déclarer irrecevable sur base de cet article.

La demande en nomination d'un expert en tant qu'introduite sur base de l'article 350 du NCPC et tendant en substance à voir déterminer la date d'expiration du délai d'achèvement tel que prévu par les dispositions de l'acte notarié du 28 janvier 2021 est également à déclarer irrecevable étant donné que cette détermination suppose une appréciation d'ordre juridique que l'expert – technicien n'est, d'après les dispositions de l'article 438 alinéa 3 du NCPC, pas autorisé à faire.

Quant à la demande en paiement d'une provision au titre d'indemnités de retard :

Cette demande introduite sur base de l'article 933 alinéa 2 du NCPC est à déclarer irrecevable étant donné qu'il résulte à suffisance des développements qui précèdent que la créance invoquée de ce chef par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est pas à l'abri de contestations sérieuses.

La présente ordonnance est à déclarer commune à la société SOCIETE3.) S.A.R.L., la société SOCIETE4.) S.A.R.L et la société SOCIETE7.) S.A.

Eu égard à l'issue du présent litige en référé la demande introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du NCPC est à rejeter comme non fondée.

P A R C E S M O T I F S

Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement ;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2023-04896 et TAL-2023-04939 du rôle ;

déclarons la demande irrecevable dans tous ses chefs ;

déboutons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

déclarons la présente ordonnance commune à la société à SOCIETE3.) S.A.R.L, la société SOCIETE4.) S.A.R.L. et la société SOCIETE7.) S.A.;

mettons les frais de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).