

Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2025-01425
No. 2025TALREFO/00174
du 18 mars 2025

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 18 mars 2025, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

élisant domicile en l'étude de Maître Pierre REUTER, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Tommy PRANZETTI, avocat, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE5.),

3) PERSONNE7.), demeurant à L-ADRESSE6.),

4) PERSONNE8.), demeurant à L-ADRESSE7.),

parties défenderesses comparant par Maître David SANTURBANO, avocat, en remplacement de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat, les deux demeurant à ADRESSE8.),

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du mardi matin, 4 mars 2025, Maître Tommy PRANZETTI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître David SANTURBANO fut entendu en ses moyens et explications.

Sur ce, le juge 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 trois actes de vente en état futur d'achèvement passés le 9 décembre 2020 par-devant le notaire Maître Carlo GOEDERT, PERSONNE1.) seul, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ensemble et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ensemble (ci-après, les « **Acquéreurs** »), ont acquis auprès de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** », représentée par PERSONNE6.), PERSONNE7.), et PERSONNE8.) (ci-après, les « **Administrateurs** »), trois appartements à construire sur un terrain à bâtir inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE8.), section C de ADRESSE8.), sous le numéro cadastral NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE9.) », place (occupée), bâtiment à habitation, faisant 3,71 ares, numéro NUMERO3.), même lieu-dit, place (occupée), partie bâtiment, faisant 3,98 ares. Plus particulièrement, PERSONNE1.) a acquis un appartement à construire d'une surface de 108,92 m², ainsi qu'un emplacement intérieur et une cave (ci-après, l'« **appartement 28** »), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont acquis un appartement à construire d'une surface de 77,91 m², ainsi qu'un emplacement intérieur, un emplacement extérieure et une cave (ci-après, l'« **appartement 25** ») et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont acquis un appartement à construire d'une surface de 97,16 m², ainsi qu'un emplacement intérieur, une cave, une parcelle de verdure et une parcelle de jardin (ci-après, l'« **appartement 19** » et ensemble avec l'appartement 28 et l'appartement 25, ci-après, les « **appartements** »).

Aux termes des actes notariés relatifs à l'appartement 28 et à l'appartement 19, la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever les travaux de construction desdits appartements dans un délai de 20 mois ouvrables à partir du début des travaux (démolition), avec précision que les travaux débuteraient le 30 avril 2021, à chaque fois sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Aux termes de l'acte notarié relatif à l'appartement 25, la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever les travaux de construction dudit appartement dans un délai de 30 mois ouvrables à partir du début des travaux (démolition), avec précision que les travaux débuteraient le 28 février 2021, à chaque fois sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Par exploit d'huissier de justice du 11 février 2025, les Acquéreurs ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) et aux Administrateurs à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir principalement, sur base de de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile condamner la société SOCIETE1.), pour chacun des appartements, à commencer les travaux d'achèvement de l'appartement en question dans un délai de 15 jours à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir et achever l'appartement, le tout au sens de l'article 1601-6 du Code civil et conformément à l'acte de vente en état futur d'achèvement du 9 décembre 2020 respectif, à chaque fois sous peine d'une astreinte de 5.000.- euros par jour de retard pris dans l'exécution de cette obligation. Ils basent la demande d'astreinte sur l'article 2059 du Code civil et l'article 940 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans leur assignation, les Acquéreurs ont encore demandé, à titre subsidiaire, à voir nommer un expert avec la mission telle que reprise au dispositif de leur assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience de plaidoiries du 4 mars 2025, ils ont demandé, pour le cas où il ne soit pas fait droit à leur demande principale, à ce qu'il soit sursis à statuer à leur demande subsidiaire, afin de pouvoir étayer celle-ci.

En tout état de cause, ils demandent à voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune aux Administrateurs et la condamnation de la société SOCIETE1.) et des Administrateurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à payer à chacune des parties requérantes une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-01425 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 27 février 2025, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE2.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 933 du même code, dire que la partie défenderesse en intervention est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 11 février 2025 et que la partie défenderesse en intervention devra la tenir quitte et indemne de toute condamnation à une astreinte prononcée dans le cadre de l'instance principale.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-02015 du rôle.

La société SOCIETE1.) demande la jonction de l'instance principal et de l'instance en intervention.

Dans le cadre de l'instance inscrite sous le numéro TAL-2025-01425 du rôle, au cas où le délai lui accordé pour achever les travaux serait inférieur à un an, elle demande reconventionnellement, sur base des articles 350, 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, à voir nommer un expert avec la mission de déterminer le délai d'achèvement possible au vu des travaux à réaliser, déterminer les vices cachés et évaluer le coût des travaux d'achèvement et de remise en état.

Elle demande encore une indemnité de procédure d'un montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les Administrateurs demandent à être mis hors cause.

Quant à la jonction

Moyens

La société SOCIETE1.) demande à voir joindre le rôle en intervention avec le rôle principal, les deux instances étant liées.

Elle précise que la partie mise en intervention étant défaillante et n'ayant pas été assignée à personne, elle devra procéder à sa réassignation conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Les Acquéreurs s'opposent à la jonction, arguant que le rôle en intervention ne peut pas retarder le jugement de la cause principale.

Appréciation

La jonction de plusieurs affaires est une question d'opportunité régie par le souci d'une bonne administration de la justice et le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation souverain quant à l'utilité de la jonction.

En l'occurrence, l'assignation en intervention a pour objectif que la société SOCIETE2.) soit tenue d'intervenir dans l'expertise éventuellement ordonnée et soit condamnée à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne de toute astreinte qui pourrait être prononcée à son encontre dans le cadre de l'instance principale.

L'instance principale étant en état en son volet principal et les Acquéreurs se fondant sur l'urgence pour justifier ce chef de la demande, qui n'est pas contesté en son principe par la société SOCIETE1.), il n'y a pas lieu de retarder cette instance, de sorte que la demande de jonction est rejetée.

Quant à la demande principale

Moyens

A l'appui de leur demande, en son volet principal, les Acquéreurs font valoir que, malgré plusieurs mises en demeure, la société SOCIETE1.) reste à ce jour en défaut d'achever et de leur livrer leurs appartements respectifs, accusant à ce jour deux ans de retard pour l'appartement 28 et l'appartement 19 et un an pour l'appartement 25. Le chantier serait à l'arrêt complet depuis le 30 avril 2024 et tout au plus la moitié des travaux aurait été réalisée, avec une construction qui ne serait actuellement pas close, donc sujette aux intempéries. Ils estiment que ce retard, non justifié, constitue un trouble manifestement illicite qui leur cause un préjudice important qu'il y a lieu de faire cesser par voie judiciaire.

A l'audience publique du 4 mars 2025, ils ont insisté sur le fait qu'en plus du préjudice de ne pouvoir habiter dans leurs appartements respectifs malgré le remboursement des prêts immobiliers, le retard de livraison entraîne un surcout en frais de location, l'obligation de se loger chez des proches et le paiement de prêts relais, voire, dans le cas d'PERSONNE1.), l'impossibilité d'héberger convenable sa fille.

Ils ajoutent ne pas renoncer à réclamer ultérieurement des dommages et intérêts de ce chef.

Ils précisent encore qu'en raison du manque de réactivité de la société SOCIETE1.) et des promesses non tenues de cette dernière, ils ont besoin de voir le chantier commencer au plus vite. Ce serait pour cette raison qu'ils demandent à la fois qu'il soit ordonné à la société SOCIETE1.) d'achever les travaux de construction et de commercer ces travaux, à chaque fois endéans un certain délai et sous astreinte.

A l'audience publique du 4 mars 2025, la société SOCIETE1.) n'a pas contesté l'existence d'un retard dans achèvement des appartements et a marqué son accord avec la demande en son principe pour autant qu'elle tend à l'achèvement des travaux endéans un certain délai mais elle s'est opposée à se voir imposer de commencer les travaux endéans un délai de quinzaine sous peine d'astreinte, arguant que cette mesure ne fait pas de sens dès lors qu'elle se verra déjà imposer d'achever les travaux endéans un certain délai et qu'une telle mesure risque d'entraîner des difficultés d'exécution.

La société SOCIETE1.) précise avoir agi en sa qualité de promoteur et qu'elle a conclu un contrat d'entreprise générale avec la société SOCIETE2.) pour que cette dernière procède à la construction. La société SOCIETE1.) expose avoir diligenté une expertise unilatérale à laquelle la société SOCIETE2.) n'aurait pas daigné participer. L'expert PERSONNE10.), dans son rapport du 25 octobre 2024, aurait retenu une surfacturation de la part de la société SOCIETE2.). De plus, les constructions n'étant pas closes et le chantier étant soumis aux intempéries, il y aurait des travaux de remise en état à prévoir avant même de pouvoir continuer les travaux d'achèvement. Elle argue que sans une nouvelle expertise, il serait difficile d'évaluer la durée de ces travaux, d'autant qu'elle

ne parviendrait pas à convaincre les sous-traitants de la société SOCIETE2.), qui n'auraient pas été payés par cette dernière, de reprendre le chantier. La société SOCIETE1.) conclut à se voir accorder au minimum un délai d'une année pour achever les travaux de construction.

La société SOCIETE1.) s'oppose encore à voir assortir l'obligation d'achever les travaux d'une astreinte en dehors de toute expertise sur l'état du chantier. A titre subsidiaire, elle demande à voir réduire l'astreinte à 100.- euros par jour de retard. Toujours à titre subsidiaire, pour le cas où un délai inférieur à un an serait retenu pour achever les travaux, la société SOCIETE1.) demande reconventionnellement à voir charger un expert de déterminer le délai d'achèvement possible au vu des travaux à réaliser, déterminer les vices cachés et évaluer le coût des travaux d'achèvement et de remise en état, cela afin de se faire une idée de l'envergure des travaux à réaliser.

Appréciation

Les Acquéreurs agissent à titre principal sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *Le président, ou le juge qui le remplace, peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite* ».

Il y a deux cas d'ouverture distincts à cette action, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et ensuite en cas de trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser le plus souvent par une mesure de remise en état.

En l'espèce, les demandeurs reprochent à la société SOCIETE1.) de commettre un trouble manifestement illicite en manquant d'achever les travaux et de leur livrer les appartements, conformément aux prévisions contractuelles des actes de vente en état futur d'achèvement du 9 décembre 2020 respectifs.

Il faut donc se placer dans le deuxième cas de figure, à savoir celui où la voie de fait, à la supposer établie, s'est déjà produite, de sorte qu'il y aurait lieu de la faire cesser.

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement d'une interdiction les protégeant. Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en méconnaissance de l'ordre juridique établi, qu'il faut, d'une part, faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière. Il s'agit, d'autre part, de préserver ou de rétablir un *statu quo* avant l'intervention du juge du fond (*Cour d'appel, 18 mars 2020, Pas. 39, p. 632 ; Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas. 37, p. 828 ; Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811*).

En l'occurrence, il est constant que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté le délai d'achèvement contractuellement convenu entre parties.

Ce défaut d'achèvement, non justifié par la société SOCIETE1.), constitue un trouble manifestement illicite qu'il y a lieu de faire cesser par application de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en ce qu'elle tend à voir ordonner à l'auteur du trouble, la société SOCIETE1.), d'achever chacun des appartements au sens de l'article 1602-6 du Code civil, conformément aux prévisions contractuelles des actes notariés du 9 décembre 2020 respectifs.

Il est constant en cause que la construction des appartements est loin d'être achevée, l'affirmation des Acquéreurs que les travaux ne seraient achevés *a maxima* qu'à moitié n'étant pas contestée, et que des travaux de remise en état sont nécessaires.

Les parties ayant initialement convenu des délais de 20 mois ouvrables et 30 mois ouvrables respectivement pour la réalisation des travaux et la moitié des travaux restant encore à réaliser, en plus des travaux de remise en état, le délai de 4 mois demandé par les Acquéreurs pour que la société SOCIETE1.) l'achève les appartements n'est pas réaliste.

Quant au délai à impartir à la société SOCIETE1.) pour se conformer à la condamnation prononcée à son encontre, le magistrat saisi, qui dispose en la matière d'un pouvoir discrétionnaire, décide, au vu de l'état actuel du chantier tel qu'il ressort des photos versées au dossier, de la nature et de l'ampleur des travaux restant à exécuter, tels qu'ils ressortent du dossier et des déclarations à l'audience, du temps nécessaire pour relancer le chantier qui se trouve à l'arrêt depuis un an et pour procéder au constat d'achèvement entre parties, de lui accorder un délai d'un an à compter de la signification de la présente ordonnance.

Quant à l'astreinte sollicitée par les Acquéreurs, il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 940 du Nouveau Code de procédure civile, « *[l]e juge statuant en référé peut, à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes* ».

En application de cette disposition et eu égard à l'attitude passive manifestée par la société SOCIETE1.), notamment face aux mises en demeure lui adressées par les Acquéreurs, il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à l'inciter à s'exécuter.

La condamnation sera par conséquent assortie, pour chacun des appartements, d'une astreinte fixée à 100.- euros par jour de retard, étant précisé que cette astreinte ne pourra dépasser un montant maximum fixé à 200.000.- euros par appartement.

La prédite mesure étant de nature à faire cesser le trouble, la demande est à rejeter en ce qu'elle tend à voir ordonner à la société SOCIETE1.) de commencer les travaux d'achèvement des appartements dans un délai de 15 jours à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'astreinte.

Quant à la mise hors cause des Administrateurs

Moyens

Les Administrateurs demandent à être mis hors cause dès lors que le litige serait entre la société SOCIETE1.) et les Acquéreurs uniquement. Ils ajoutent que leur intervention ne fait aucun sens si la mesure d'expertise demandée par les Acquéreurs à titre subsidiaire n'est pas ordonnée.

Les Acquéreurs exposent avoir assigné les Administrateurs afin que l'ordonnance à intervenir leur soit déclarée commune. Ils font valoir que la société SOCIETE1.) leur a, par l'intermédiaire de ses administrateurs, exigé des paiements anticipés de telle sorte que les sommes payées ne correspondraient pas à l'importance des travaux réalisés.

Ils exposent que l'article VII, alinéa 1^{er}, de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire érige en infraction pénale le versement qui est effectué en méconnaissance des échéances fixées par le contrat, celui qui constitue une avance à faire valoir sur des travaux futurs de sorte que les sommes payées sont supérieures aux travaux réalisés et enfin celui qui aux échéances prévues dépasse le plafond autorisé. Ils concluent qu'ils ont qualité et le cas échéant intérêt à déposer plainte pénale contre les Administrateurs en personne, de sorte qu'ils auraient également intérêts à ce que la décision à intervenir leur soit opposable.

Appréciation

L'assignation en déclaration de jugement commun a pour effet de parer à l'effet relatif de la chose jugée en enlevant au tiers devenu partie à l'instance, le droit de se prévaloir de l'article 1351 du Code civil. Elle a encore pour effet de priver le tiers de la possibilité de faire tierce opposition. Elle ne se justifie que si le demandeur en déclaration de jugement commun a un intérêt à opposer le jugement à intervenir au tiers (Cour d'appel 27 novembre 2002, numéro du rôle 25649).

En l'espèce, le moyen développé par les Acquéreurs pour justifier leur demande en déclaration d'ordonnance commune ne se conçoit que dans le cas où il serait institué une expertise sur l'état d'avancement des travaux.

Or, ayant fait partiellement droit à la demande principale, la demande subsidiaire des Acquéreurs en institution d'une expertise ne sera pas analysée, de sorte que les Acquéreurs ne justifient pas d'un intérêt à opposer la présente ordonnance aux Administrateurs.

La demande en déclaration d'ordonnance commune est donc à rejeter et les Administrateurs sont à mettre hors cause.

Quant à la demande reconventionnelle

La société SOCIETE1.) formule une demande reconventionnelle, à titre subsidiaire, pour le cas où le délai retenu pour la réalisation des travaux serait inférieur à un an.

Au vu du délai retenu pour la réalisation des travaux, il n'y a pas lieu d'analyser cette demande.

Quant aux demandes accessoires

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *[l]orsqu'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* ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass.*, 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, *JTL* 2015, p. 166).

Les Administrateurs ayant été mis hors cause, la demande des Acquéreurs en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée à leur égard.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ayant été contraints d'agir en justice à l'encontre de la société SOCIETE1.) pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe.

Eu égard à l'import de l'affaire, aux difficultés qu'elle comporte et aux frais, il convient de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) un montant de 500.- euros, à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) un montant de 500.- euros, soit 250.- euros chacun, et à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un montant de 500.- euros, soit 250.- euros chacun, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Les Acquéreurs demandent l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement et sans caution.

Les Acquéreurs n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en

vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

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

Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

rejetons la demande de jonction de la présente affaire inscrite au rôle sous le numéro TAL-2025-01425 avec l'affaire inscrite au rôle sous le numéro TAL-2025-02015 ;

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

déclarons la demande recevable et partiellement fondée ;

partant,

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à achever au sens de l'article 1601-6 du Code civil, conformément aux prévisions contractuelles de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 9 décembre 2020, l'appartement acquis par PERSONNE1.), soit le lot n°NUMERO4.), « Emplacement intérieur / Cave », quote-part 13,055, surface utile 19,28 m² et le lot n°NUMERO5.), « Appartement », quote-part 128,356, surface utile 108,92 m² ainsi que sa part dans les parties communes de la résidence « ADRESSE10.) », sise à L-ADRESSE11.) ;

disons que les travaux en question devront être achevés dans un délai d'un (1) an à compter de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard ;

disons que cette astreinte sera plafonnée à la somme de 200.000.- euros ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à achever au sens de l'article 1601-6 du Code civil, conformément aux prévisions contractuelles de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 9 décembre 2020, l'appartement acquis par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), soit le lot n°NUMERO6.), « Emplacement intérieur », quote-part 9,195, surface utile 13,58 m², le lot n°NUMERO7.), « Cave », quote-part 2,539, surface utile 3,75 m², le lot n°NUMERO8.), « Emplacement extérieur », quote-part 6,244, surface utile 15,37 m² et le lot n°NUMERO9.), «

Appartement/ Balcon », quote-part 109,810, surface utile 77,91 m² ainsi que leur part dans les parties communes de la résidence « ADRESSE10.) », sise à L-ADRESSE11.) ;

disons que les travaux en question devront être achevés dans un délai d'un (1) an à compter de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard ;

disons que cette astreinte sera plafonnée à la somme de 200.000.- euros ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à achever au sens de l'article 1601-6 du Code civil, conformément aux prévisions contractuelles de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 9 décembre 2020, l'appartement acquis par PERSONNE4.) et PERSONNE5.), soit le lot n°NUMERO10.), « Emplacement intérieur quote-part 9,656, surface utile 14,26 m², le lot n°015/P/B/81, « Cave », quote-part 3,921, surface utile 5,79 m², le lot n°NUMERO11.), « Appartement / Terrasse D, quote-part 143,464, surface utile 97,16 m², le lot n°NUMERO12.), « Verdure », quote-part 0,699, surface utile 64,53 m² et le lot NUMERO13.), « Jardin », quote-part 0,659, surface utile 60,78 m² ainsi que leur part dans les parties communes de la résidence « ADRESSE10.) », sise à L-ADRESSE11.) ;

disons que les travaux en question devront être achevés dans un délai d'un (1) an à compter de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard ;

disons que cette astreinte sera plafonnée à la somme de 200.000.- euros ;

mettons hors cause PERSONNE6.), PERSONNE7.), et PERSONNE8.) ;

disons qu'il n'y a pas lieu de déclarer la présente ordonnance commune à PERSONNE6.), PERSONNE7.), et PERSONNE8.) ;

rejetons la demande d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité de procédure en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE6.), PERSONNE7.), et PERSONNE8.) ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure d'un montant de 500.- euros ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure d'un montant de 500.- euros, soit 250.- euros chacun ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) une indemnité de procédure d'un montant de 500.- euros, soit 250.- euros chacun ;

rejetons la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.