

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 155/20 – VII – CIV

**Audience publique du vingt-cinq novembre deux mille vingt**

Numéro 44220 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;  
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;  
Marc WAGNER, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société anonyme SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 22 septembre 2016,

comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Philippe THIEBAUD, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse ;

e t :

**PERSONNE1.),** demeurant à ADRESSE2.) (Russie),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 22 septembre 2016,

comparant par Maître Virginie BROUNS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### LA COUR D'APPEL :

Le litige procède d'un document libellé « *Protocole d'accord relatif à l'acquisition-vente de 51% des actions de SOCIETE2.)* » conclu le 10 août 2011 par la société anonyme SOCIETE1.) avec PERSONNE1.), du contrat d'acquisition-vente desdites actions et d'un contrat de cession du compte « *créiteurs divers* » aux termes duquel PERSONNE1.) a racheté à la société SOCIETE1.) « *une dette au 31 décembre 2010 de 3.676.500 € que la société SOCIETE2.) avait envers une des sociétés appartenant à Monsieur PERSONNE2.)* ».

Suivant le protocole d'accord, l'objectif recherché par les parties était « *de réaliser et de commercialiser un programme immobilier à usage d'habitation* » dans la commune de LIEU1.) et « *d'obtenir sur les parcelles et les lots appartenant à la société SOCIETE2.) un permis de construire (...)* ».

Il a également été prévu que « *le transfert de la propriété des actions aura lieu à la date de signature de la documentation contractuelle qui inclura le contrat d'acquisition-vente des actions et le contrat d'acquisition vente du compte-courant et que dès le règlement de 51% des actions, la Villa ENSEIGNE1.) sise à LIEU1.) et ses bâtisses attenantes et la parcelle de terrain sur laquelle est bâtie ladite villa sera considérée comme étant à la disposition de l'acquéreur* ».

Le prix d'acquisition des actions a été fixé à 2.323.500 € et le prix de cession du compte- « *créiteurs-divers* » a été fixé à 3.676.500 €, payable en deux phases. Suivant les dispositions de ce deuxième contrat, un premier paiement de 1.353.000 € était à effectuer par le cessionnaire, à savoir PERSONNE1.) pour le 15 octobre 2011 et le second paiement de 2.323.500 € devait être exécuté pour le 31 mars 2012 ou au cours de la période convenue entre les deux parties.

Exposant qu'PERSONNE1.) lui resterait redevable d'un montant de 1.434.500 € suivant un engagement formel de sa part du 29 avril 2014, la société SOCIETE1.) a suivant acte d'huissier de justice du 20 novembre 2014 fait pratiquer saisie-arrêt sur base d'une ordonnance présidentielle du 17

novembre 2014 au préjudice d'PERSONNE1.) sur toutes les sommes, deniers, titres, actions, objets ou valeurs que les sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ont ou auront, doivent ou devront à quelque titre que ce soit à la partie saisie pour sûreté, conservation et avoir paiement de la somme de 1.434.500 €, somme à laquelle la créance principale est provisoirement évaluée, sans préjudice des intérêts, frais et de tous autres droits, dus et actions.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à PERSONNE1.) par acte d'huissier de justice du 26 novembre 2014, ce même acte contenant outre l'assignation en validité de la prédite saisie-arrêt, demande en condamnation d'PERSONNE1.) à payer à la partie saisissante la somme de 1.434.500 € avec les intérêts à partir de la demande en justice.

Dans ses conclusions subséquentes, la société anonyme SOCIETE1.) a demandé l'allocation d'intérêts légaux sur la somme de 1.434.500 € à partir de la mise en demeure du 24 octobre 2014, sinon depuis l'assignation en justice, jusqu'à solde.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces saisies par actes d'huissier de justice du 4 décembre 2014.

La demande en condamnation de la société SOCIETE1.) a été basée sur l'article 1134 du Code Civil.

PERSONNE1.) a soulevé en ordre principal l'exception du libellé obscur et a conclu à la nullité de l'assignation du 26 novembre 2014.

A l'appui de ce moyen, elle a fait valoir que la demanderesse aurait uniquement indiqué qu'elle lui serait redevable de la somme de 1.434.500 € sans autres explications. Ni les pièces sur lesquelles la demande était basée, ni le numéro de cadastre des terrains faisant l'objet du projet immobilier litigieux n'auraient été indiqués. Il y aurait également eu confusion quant aux indications relatives au tribunal compétent pour connaître de la demande en condamnation, étant donné que dans la motivation de l'acte d'assignation, la demanderesse aurait indiqué « qu'elle se pourvoira devant le tribunal compétent pour avoir un titre de sa créance » et par conséquent devant un autre tribunal que celui saisi pour la validation de la saisie-arrêt, tandis que dans le dispositif de l'acte introductif d'instance elle aurait sollicité la condamnation de la défenderesse. Au regard de tous ces éléments, PERSONNE1.) a soutenu ne pas avoir été en mesure de préparer utilement sa défense.

Elle a conclu en ordre subsidiaire à la nullité de la saisie-arrêt pratiquée à la requête de la société SOCIETE1.) pour absence de créance certaine,

liquide et exigible et au rejet de la demande adverse tendant à sa condamnation au paiement de la somme de 1.434.500 €

Reprochant à la société SOCIETE1.) d'avoir violé son obligation de bonne foi et d'avoir commis une réticence dolosive pour ne pas avoir informé la défenderesse ni au moment de la conclusion des contrats le 10 août 2011, ni par la suite, que le permis de construire relatif à la réalisation du projet immobilier avait été refusé par le maire de LIEU1.) et que ce refus avait fait l'objet d'un recours devant un tribunal administratif, PERSONNE1.) s'est portée demanderesse sur reconvention pour la somme de 2.000.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices matériel et moral subis en raison du gel de ses fonds et du fait de l'impossibilité d'avoir pu développer et exploiter le projet immobilier.

Elle a réclamé une indemnité de procédure de 3.500 €

Par jugement du 1<sup>er</sup> juillet 2016, le tribunal a rejeté l'exception du libellé obscur, a dit les demandes en condamnation et en validation de la saisie-arrêt de la société SOCIETE1.) recevables en la forme, a dit non fondée la demande en condamnation, a déclaré nulle la saisie-arrêt pratiquée à la requête de la société SOCIETE1.) par acte d'huissier de justice du 20 novembre 2014 entre les mains des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), et a dit la demande en validation de la saisie-arrêt sans objet. La demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) a été rejetée.

La demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure a été déclarée non fondée et cette société a été condamnée à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750 € et à supporter les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a, après avoir exposé les principes régissant la nullité tiré du libellé obscur de la demande, relevé que le défaut d'indication du numéro cadastral des immeubles concernés et des pièces dans l'acte d'assignation n'est pas exigée à peine de nullité, et était dès lors sans conséquences sur la régularité formelle de l'assignation. Il a encore relevé que la société demanderesse a exposé de manière circonstanciée les faits à la base du litige, et qu'elle a également précisé à quel titre elle a agi contre PERSONNE1.), pour quel montant et sur quelle base légale.

La juridiction de première instance a en conséquence retenu que la défenderesse n'a pas pu se méprendre sur l'objet de la demande formulée à son égard.

L'argumentation de la défenderesse PERSONNE1.) consistant à dire que la société SOCIETE1.) lui aurait caché la réalité de la situation juridique du projet immobilier et notamment le fait que le permis de construire y relatif

avait été refusé par le maire de LIEU1.) et que cet arrêté de refus avait fait l'objet de procédures devant les juridictions administratives a été rejetée au regard des dispositions très détaillées relatives à l'obtention du permis de construire contenues dans les différents documents contractuels du 10 août 2011. Pour rejeter le moyen tiré de la mauvaise foi et du défaut d'information dans le chef de la société SOCIETE1.), le tribunal s'est encore référé au courrier d'PERSONNE1.) du 29 avril 2014 et aux conclusions de cette dernière, dans lesquelles elle avait fait indiquer avoir été consciente du problème que pourrait soulever l'obtention d'un permis de construire.

Au vu des documents contractuels versés, le tribunal a rappelé que l'objectif commun des parties était d'obtenir un permis de construire en vue de la réalisation d'un projet immobilier sur la commune de LIEU1.). Il a relevé que les parties avaient prévu tant dans le protocole d'accord que dans le contrat de cession du compte « créiteurs divers » les délais endéans lesquels le paiement du prix fixé dans ce contrat était à régler par PERSONNE1.), et que le paiement de ce prix était subordonné à l'obtention du permis de construire lequel devait intervenir endéans un certain délai, prorogé d'un commun accord des parties jusqu'au 31 mars 2014.

Le tribunal a ensuite constaté que l'arrêté de refus du maire de LIEU1.) du 26 janvier 2009 avait fait l'objet d'un recours en annulation devant les juridictions administratives et que statuant sur un appel contre un jugement rendu par le tribunal administratif de Nice du 13 janvier 2011, la Cour administrative de Marseille avait par arrêt du 10 avril 2014 annulé ledit jugement et l'arrêté précité et enjoint au maire de LIEU1.) de procéder endéans le délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêt à une nouvelle instruction de la demande de permis de construire de la société SOCIETE2.). Un nouvel arrêté a été rendu par ledit maire en date du 4 juin 2014, ayant accordé à la société SOCIETE2.) un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 41 logements, ainsi que pour la démolition partielle d'immeubles et la création de deux piscines.

Au vu des dispositions du protocole d'accord du 10 août 2011 et des contrats conclus le même jour, les juges de première instance ont retenu qu'aucun permis de construire n'avait été obtenu ni à la date du 31 mars 2012, ni à la date du 31 mars 2014, de sorte qu'en principe le contrat était venu à son terme et la clause de rétrocession aurait dû s'appliquer.

Le tribunal a ensuite recherché si les parties n'avaient pas trouvé de nouvel accord concernant les suites à réserver à leur relation contractuelle antérieure. Il s'est référé à cet égard au courrier de la société SOCIETE1.) du 18 avril 2014 et au courrier en réponse d'PERSONNE1.) du 29 avril 2014 pour retenir qu'un nouvel accord était intervenu entre parties comportant l'engagement pour PERSONNE1.) de payer la somme de 2.323.500 € à la société SOCIETE1.) dès l'obtention du permis de construire relatif au même

projet immobilier dont à déduire les frais qu'elle aurait exposés. Il a qualifié cet accord d'engagement conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire.

Considérant cependant que les termes employés par PERSONNE1.) dans son courrier du 29 avril 2014 de « *receiving of a building permit issued by (...)* » pouvaient prêter à équivoque, le tribunal a procédé, pour rechercher la commune intention des parties sur ce point, à l'analyse des différents contrats conclus entre parties le 10 août 2011.

Se référant aux dispositions contenues dans le protocole d'accord du 10 août 2011, le tribunal a retenu que la commune intention des parties était de prévoir que l'engagement de paiement d'PERSONNE1.) était lié à la condition de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, étant donné qu'un permis de construire non définitif susceptible de faire l'objet de recours ne servirait pas à réaliser le projet des parties et ferait courir le risque à PERSONNE1.) de perdre son investissement destiné à la réalisation du projet immobilier.

Le moyen de la société SOCIETE1.) consistant à dire que les paiements effectués par PERSONNE1.) en date des 10 juillet et 6 octobre 2014 de 260.000 € et de 140.000 € seraient à qualifier de commencement d'exécution de son engagement de payer la somme de 2.323.500 € dès la signature du permis de construire a été rejeté, motifs pris que ces paiements ne couvraient qu'une fraction du montant réclamé par la société SOCIETE1.), et qu'aucune mention ne figurait sur les deux virements. Le tribunal a par conséquent retenu que lesdits paiements étaient insuffisants pour retenir une renonciation dans le chef de la défenderesse à la condition litigieuse à laquelle elle avait soumis son engagement de paiement.

Considérant au vu d'un courrier du maire de LIEU1.) du 22 mai 2015, d'une attestation testimoniale de ce dernier établi en date du 24 juin 2015 ainsi que d'un procès-verbal de constat d'huissier de justice du 23 juin 2014 que le permis de construire du 4 juin 2014 faisait l'objet de plusieurs recours, la juridiction de première instance a retenu que la condition à laquelle PERSONNE1.) avait soumis son obligation de payer la somme de 2.323.500 € n'était pas remplie, de sorte que la société SOCIETE1.) ne disposait d'aucune créance certaine et exigible à l'égard de la défenderesse PERSONNE1.).

La demande en condamnation de la société SOCIETE1.) a en conséquence été rejetée et à défaut pour la société SOCIETE1.) d'avoir disposé d'une créance certaine et exigible au jour de l'acte de saisie-arrêt, la saisie-arrêt a été annulée.

La demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en allocation de dommages-intérêts a été déclarée non fondée, à défaut pour la demanderesse sur reconvention d'avoir établi une réticence dolosive liée à la problématique du permis de construire dans le chef de la société SOCIETE1.).

Le tribunal a encore ajouté qu'PERSONNE1.) est restée en défaut de spécifier les montants réclamés à titre d'indemnisation de ses prétendus préjudices matériel et moral.

Contre ce jugement qui n'a pas fait l'objet d'une signification, la société SOCIETE1.) a interjeté appel par acte d'huissier de justice du 22 septembre 2016.

Statuant sur le moyen de nullité sinon d'irrecevabilité de l'acte d'appel pour défaut de signification valable invoqué par PERSONNE1.), la Cour d'appel a par arrêt contradictoire du 21 novembre 2018 déclaré l'appel recevable et réservé tous autres moyens et droits des parties.

Se référant au contenu de son courrier qu'elle a adressé le 18 avril 2014 à PERSONNE1.) et au courrier en réponse de celle-ci du 29 avril 2014, l'appelante reproche aux magistrats de première instance de ne pas avoir retenu l'existence d'un accord entre parties aux termes duquel l'intimée s'était engagée à effectuer le paiement de la somme de 2.323.500 € dès la signature du permis de construire par le maire de la commune de LIEU1.) le 4 juin 2014. Le courrier en réponse serait clair et il n'y aurait pas lieu à interprétation. La condition supplémentaire de ne régler le montant précité qu'après l'obtention d'un permis d'un construire purgé de tout recours serait une condition ne figurant ni expressément, ni même tacitement dans le nouvel accord conclu entre parties postérieur à l'arrêt de la Cour administrative du 10 avril 2014. Pour conforter cette thèse, l'appelante invoque deux paiements à hauteur d'un montant total de 400.000 € après l'émission du permis de construire par le maire de la commune de LIEU1.) le 4 juin 2014. Ces paiements constitueraient un commencement d'exécution du nouvel accord conclu entre parties. L'appelante renvoie encore à un courriel de la fiduciaire d'PERSONNE1.) à la SOCIETE4.) et à un courrier que l'intimée a envoyé à sa propre comptable à la même époque.

Elle attire l'attention de la Cour sur le fait qu'PERSONNE1.) serait resté en défaut d'expliquer à quoi d'autre aurait pu servir le paiement de ces montants. L'appelante fait valoir qu'PERSONNE1.) aurait accepté de s'inscrire dans le projet immobilier malgré la proposition faite de discuter du projet et n'aurait jamais proposé autre chose.

Elle donne encore à considérer qu'à défaut pour PERSONNE1.) d'avoir honoré ses engagements, elle aurait été obligée de financer seule l'intégralité

de la suite du projet immobilier. Ses dettes sociales vis-à-vis des administrations françaises et luxembourgeoises se seraient accumulées.

La villa « ENSEIGNE1.) » dont l'intimée avait la jouissance au vu des dispositions du protocole d'accord et de la convention aurait même été laissée à l'abandon par l'intimée, la villa aurait été squattée et aurait même dû être murée par la mairie de LIEU1.). En sa qualité de propriétaire, la société SOCIETE2.) aurait dû régler la somme de 62.342,02 € de ce chef à la Mairie.

L'appelante ajoute qu'aucun recours contre le permis de construire du 4 juin 2014 ne serait pendant devant aucune juridiction. Le projet immobilier serait même en cours d'exécution. Les autorisations administratives auraient toutes été délivrées et les factures relatives aux prestations et travaux auraient été réglées par la société SOCIETE1.).

Elle conclut par conséquent, par réformation, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.434.500 € avec les intérêts légaux depuis le 24 octobre 2014, date d'une mise en demeure, sinon depuis l'acte introductif d'instance jusqu'à solde et à voir valider la saisie-arrêt pratiquée entre les mains des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

Quant à la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.), l'appelante SOCIETE1.) conteste toute faute et notamment tout comportement déloyal dans son chef et conclut à la confirmation du jugement entrepris quant à ce volet du litige.

Elle conclut à être déchargée de toutes condamnations prononcées contre elle en première instance et réclame une indemnité de procédure de 4.000 €

PERSONNE1.) fait grief aux magistrats de première instance aux termes d'un appel incident, de ne pas avoir fait droit au moyen de nullité tiré du libellé obscur de la demande de la société SOCIETE1.). Elle réitère les développements faits en première instance quant à ce volet et conclut, par réformation, à voir déclarer nul l'acte introductif d'instance de la société SOCIETE1.) du 26 novembre 2014.

Quant au fond, elle reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir manqué de loyauté à son égard, étant donné que le choix que l'appelante lui aurait tenté d'imposer dans son courrier du 18 avril 2014 ne résulterait d'aucune disposition contractuelle et serait contraire à ses intérêts. Elle estime qu'en tant que bon et loyal partenaire, la société SOCIETE1.) aurait dû lui proposer une réunion entre parties et un amendement aux contrats existant déterminant les droits et obligations des parties.

Se référant aux dispositions contenues dans le protocole d'accord et dans le contrat de cession compte « créiteurs divers » du 10 août 2011,

PERSONNE1.) fait plaider que dans la mesure où aucun accord entre parties n'aurait été trouvé ni jusqu'à l'arrêt de la Cour administrative de Marseille du 10 avril 2014 ayant annulé l'arrêté de refus relatif au permis de construire, plus aucune disposition contractuelle ne pourrait justifier un paiement quelconque.

L'intimée dénie ensuite toute valeur juridique et tout « caractère contraignant » à son courrier en réponse du 29 avril 2014. Celui-ci ne contiendrait aucun engagement de sa part, étant donné qu'il ne ferait aucune référence aux documents contractuels antérieurs. En tout état de cause, dès lors que les contrats de base du 10 août 2011 avaient été rédigés en russe et anglais et avaient prévu les versions « en français et en russe à la même valeur juridique », tout acte modificatif qui ne contient pas de disposition dérogatoire à cette stipulation devrait obligatoirement être rédigé en langue française ou russe.

Le courrier du 29 avril 2014 serait en tout état de cause équivoque et sujet à interprétation. L'intimée attire l'attention de la Cour sur le fait que si le représentant de la société SOCIETE1.) a clairement évoqué la signature du permis de construire, l'intimée aurait seulement mentionné un « *receiving of a building permit issued by (...)* ». Le fait d'avoir employé d'autres termes que ceux utilisés par le représentant de la société SOCIETE1.) dans son courrier du 18 avril 2014 serait de nature à établir qu'elle n'aurait jamais voulu attacher des conséquences légales à une simple signature.

L'intimée fait encore valoir qu'il ne saurait y avoir engagement de sa part dès lors que les parties n'auraient pas défini la loi applicable au contrat. Il ne saurait en tout état de cause y avoir accord des parties, étant donné qu'aux termes du protocole d'accord du 10 août 2011, les modifications au contrat ne pourraient être introduites qu'à l'unanimité. Or un simple échange de courriers ne répondrait pas à cette condition.

L'intimée renvoie finalement à deux courriers du maire de LIEU1.) des 22 mai 2015 et 28 juin 2017 pour souligner qu'au jour de la saisie-arrêt pratiquée par la société SOCIETE1.), plusieurs recours avaient été introduits contre le permis de construire, et que des procédures administratives étaient toujours en cours.

L'intimée approuve le tribunal de première instance d'avoir retenu que les paiements à hauteur de 400.000 € qu'elle admet avoir réglés à la société SOCIETE1.) ne sauraient constituer la preuve d'un commencement d'exécution d'un nouvel accord conclu entre parties. Elle maintient son argumentation développée en première instance consistant à dire que ces paiements étaient destinés à régler les honoraires de l'architecte, et celui de l'intermédiaire immobilier, visé à la page 7 du protocole d'accord, et à payer

les impôts générés par la cession des parts et du compte-courant. La créance invoquée par la société SOCIETE1.) ne serait dès lors pas certaine.

Se référant aux articles 3 (b) et 8 du protocole d'accord conclu entre les parties litigantes, PERSONNE1.) fait plaider qu'elle aurait eu droit à un délai d'un an pour payer le solde de sa créance après l'obtention du permis de construire. Dans la mesure où le permis de construire n'a été délivré que le 4 juin 2014, la créance de la société SOCIETE1.) n'aurait pas été exigible au moment du dépôt de la requête en saisie-arrêt de la société SOCIETE1.). En outre, les négociations mentionnées dans l'article 8 a) n'auraient pas eu lieu.

La créance invoquée par la société SOCIETE1.) ne serait pas non plus liquide, étant donné que la somme de 1.434.500 € « ne serait pas retraçable par rapport aux contrats existant entre parties ».

PERSONNE1.) sollicite en conséquence la confirmation du jugement de première en ce que le tribunal a annulé la saisie-arrêt pratiquée par la société SOCIETE1.).

Elle fait encore valoir que la société SOCIETE1.) a suivant acte d'huissier de justice du 30 mai 2018 assigné la société SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de la voir condamner à lui régler la somme de 5.782.230,17 €. Elle argumente que la somme qui lui est actuellement réclamée par la société SOCIETE1.) aurait été englobée dans le montant réclamé à la société SOCIETE2.).

Le tribunal ayant par jugement du 5 décembre 2019 fait droit à cette demande et condamné la société SOCIETE2.) au paiement du montant réclamé de 5.782.230,17 € la présente instance « se trouverait purgée de sa substance ».

PERSONNE1.) critique ensuite le tribunal de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande reconventionnelle qu'elle réitère en appel. Reprochant à la société SOCIETE1.) d'avoir accusé un retard dans l'obtention du permis de construire, d'avoir manqué à son obligation contractuelle de fournir un permis de construire valable, et d'avoir fait preuve de mauvaise foi tant pendant les négociations entre parties, qu'au moment de leur signature et en cours d'exécution des contrats, elle fait valoir avoir subi un préjudice certain qu'elle évalue dans la motivation de ses conclusions récapitulatives à la somme de 4.000.000 € et dans le dispositif à 5.000.000 €.

L'appelante sur incident reproche tout d'abord à la société SOCIETE1.) de ne pas l'avoir informée préalablement à la conclusion des contrats de la situation problématique en relation avec l'obtention du permis de construire. Elle dit avoir tout ignoré au sujet des difficultés relatives à l'obtention du permis de construire, de l'arrêté de refus du maire et des procédures en cours

devant les juridictions administratives. Devant la rétention dolosive de ces informations, elle dit avoir réglé en toute bonne foi et conformément aux documents contractuels un premier paiement de 2.323.500 € le 15 août et un second paiement de 1.350.000 € par virements des 20 octobre et 22 novembre 2011. Au regard de la situation financière compromise de la société SOCIETE2.) et face au refus de la société SOCIETE1.) de contribuer aux dépenses de celle-ci, PERSONNE1.) dit avoir contribué en 2012 à hauteur de 500.000 € à la réalisation du projet. A ce moment, elle aurait « commencé à demander des renseignements sur le sort du permis », mais ne les aurait obtenus qu'en 2014.

Pour justifier sa thèse relative à la réticence dolosive dans le chef de la société SOCIETE1.), l'appelante sur incident fait encore plaider que parmi les documents contractuels qui lui auraient été communiqués, n'auraient pas figuré les documents relatifs à la situation urbanistique de l'immeuble.

Quant au préjudice matériel qu'elle dit avoir subi, elle fait valoir qu'elle se serait vue « privée de la fructification de son investissement », que plus de 4.000.000 € se seraient trouvés gelés et qu'elle aurait également perdu la chance de ne pas s'engager dans d'autres projets qui lui auraient apporté des profits importants.

Elle dit avoir mobilisé des fonds importants en 2011, de sorte qu'elle n'aurait pas pu investir ces fonds dans sa société établie en Russie et aurait dû contracter des emprunts auprès de banques russes auxquelles elle aurait dû régler d'importantes sommes, des frais et des pénalités. Elle donne encore à considérer que son préjudice serait davantage accentué du fait de la mise en faillite de sa société russe dans laquelle elle aurait détenue 60% du capital.

Afin d'évaluer son préjudice tant matériel que moral, de même que sa perte d'une chance, et son manque à gagner, l'appelante sur incident réclame la nomination d'un expert.

Elle sollicite une indemnité de procédure de 5.000 €

### Appréciation de la Cour

I. Quant au moyen tiré du libellé obscur de l'assignation introductive d'instance

La société SOCIETE1.) conclut au rejet du moyen.

Le tribunal de première instance a correctement exposé les principes relatifs aux indications devant être contenues dans un acte introductif d'instance, auxquels la Cour renvoie.

Il convient encore de préciser que c'est l'acte introductif d'instance qui doit fournir au défendeur les données pour qu'il ne puisse se méprendre quant à la portée, la cause et le fondement juridique de l'action dirigée contre lui et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Le demandeur n'est obligé ni de préciser le texte de loi sur lequel il base sa demande, ni par ailleurs, de qualifier juridiquement les faits invoqués à l'appui de sa demande.

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite et ne prête pas à équivoque. Il ressort également des pouvoirs et devoirs du juge de procéder à la qualification, voire à la requalification juridique de celle que les parties ont pu conférer à leurs rapports, soit dans une convention, soit dans la demande en justice.

Pour justifier sa demande, la société demanderesse s'est référée à un courrier recommandé du 18 avril 2014, aux termes duquel elle dit avoir demandé à PERSONNE1.) de choisir entre la possibilité de maintenir sa qualité d'actionnaire de la société SOCIETE2.) à raison de 51% et de procéder au paiement de 2.323.500 € correspondant au solde du rachat du compte-courant d'actionnaire arrêté au 31 décembre 2010, dès la signature du permis de construire délivré par le maire de LIEU1.), sinon de faire jouer la clause de rétrocession libellée dans le protocole d'accord mettant à sa charge l'obligation de restituer au vendeur les 51 % des actions de la société SOCIETE2.) excepté la villa « ENSEIGNE1.) », ses bâtisses attenantes ainsi que la parcelle de terrain sur laquelle ladite villa est construite contre le remboursement par la société SOCIETE1.) de la somme de 1.676.500 €

Elle a encore invoqué le courrier en réponse d'PERSONNE1.) du 29 avril 2014 aux termes duquel, celle-ci aurait clairement opté pour la première possibilité. Elle a précisé que bien que l'administration communale de LIEU1.) ait délivré le permis de construire en date du 4 juin 2014, PERSONNE1.) refuserait de lui régler le solde de 1.431.500 €. La défenderesse devrait encore payer un solde de 3.000 € au titre du prix de vente de 51% des actions de la société SOCIETE2.) par elle acquises.

La Cour adopte la motivation du tribunal de première instance pour dire que l'assignation du 26 novembre 2014 comprenait tous les éléments ayant permis à la défenderesse de préparer utilement sa défense. Il importe de relever que la demanderesse sollicite expressément dans le dispositif de son assignation à « *voir condamner la partie signifiée à payer à la requérante du*

*chef des causes énoncées dans la procédure de saisie-arrêt la somme de 1.434.500 € avec les intérêts tels que de droit ».*

Ce dispositif est clair et ne prête pas à équivoque.

PERSONNE1.) n'a dès lors pu se méprendre ni sur l'objet de la demande dirigée contre elle ni sur l'identité du tribunal devant lequel cette condamnation est sollicitée.

C'est par conséquent à juste titre que le tribunal de première instance a rejeté le moyen de nullité tiré du libellé obscur et dit recevable la demande de la société SOCIETE1.).

L'appel incident d'PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondé de ce chef.

II. Quant au moyen tiré de la renonciation par la société SOCIETE1.) à sa prétendue créance à l'égard d'PERSONNE1.)

Il résulte d'un jugement rendu le 5 décembre 2019 par une chambre commerciale du tribunal d'arrondissement de Luxembourg que dans le litige ayant opposé la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.), dans lequel PERSONNE1.) est intervenue volontairement suivant requête du 15 mai 2019, cette dernière avait soutenu que la demande de la société SOCIETE1.) « serait illicite », étant donné que la demanderesse aurait réclamé le même montant de 1.434.500 € qui fait l'objet de la présente instance d'appel à titre de remboursement du compte-courant à la société SOCIETE2.).

Du fait de cette procédure engagée contre la société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) aurait par conséquent renoncé à se prévaloir d'une créance contre PERSONNE1.) et un litige opposant la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) n'aurait plus lieu d'être.

Dans le litige opposant la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.), le tribunal avait dit la demande de la société SOCIETE1.) fondée pour la somme de 6.056.656,58 € augmentée des intérêts à partir du 16 avril 2018. Pour statuer ainsi, il avait relevé que la somme de 5.424.182,17 € que la société SOCIETE2.) avait admis redevoir à la société SOCIETE1.) résultait des comptes annuels de l'exercice 2017, qu'il y avait lieu d'augmenter la somme des 400.000 € qui avaient été inscrits erronément dans la comptabilité de la société SOCIETE2.) et de la somme de 232.474,41 € correspondant aux avances consenties à la société SOCIETE2.) par la société SOCIETE1.) à partir du 6 mars 2018.

L'intervention volontaire d'PERSONNE1.) a été déclarée irrecevable et la Cour note qu'il ne se dégage pas de la motivation du jugement du 5 décembre 2019 que dans les 5.824.182,17 € auraient été inclus les 1.434.500

€réclamés dans le cadre de la présente procédure par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) en exécution de la convention de cession du compte « créiteurs divers » du 10 août 2011 (pièce n° 21 de l'intimée), étant précisé qu'à la signature de cette convention, le compte courant « créiteurs divers » était comptabilisé au 31 décembre 2010.

Pour asseoir sa décision, le tribunal s'est référé dans le litige opposant la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) à une pièce intitulée « *statut compte courant- SOCIETE1.)* » qui renseignait une dette de 5.782.230,17 € au 30 novembre 2013 de la société SOCIETE2.) au profit de la société SOCIETE1.). Cette pièce concerne exclusivement l'état d'un compte-courant de l'associé SOCIETE1.) arrêté au 30 novembre 2013 et corrobore par conséquent l'argumentation de cette société que le montant réclamé dans l'assignation du 30 mai 2018 portait sur des avances accordées par l'actuelle appelante à la société SOCIETE2.) après la cession du compte « créiteurs divers » en 2011 à PERSONNE1.).

Dès lors qu'il ne résulte ni du jugement du 5 décembre 2019, ni d'aucun autre élément probant du dossier que le montant de 1.434.500 € aurait été compris dans la somme réclamée à la société SOCIETE2.), l'affirmation d'PERSONNE1.) à ce sujet reste à l'état de pure allégation.

Le moyen de l'intimée PERSONNE1.) tiré de la renonciation par la société SOCIETE1.) à lui réclamer le solde d'une prétendue créance en exécution de la convention de cession du compte « créiteurs divers » est dès lors à rejeter.

### III) Quant au cadre contractuel antérieur au permis de construire du 4 juin 2014 : le protocole d'accord et le contrat de cession du compte « créiteurs divers » du 10 août 2011

PERSONNE1.) avait acquis suivant « *contrat d'acquisition-vente des actions* » du 10 août 2011, 51% des actions de la société SOCIETE2.) pour la somme de 2.323.500 €

Cette somme a été intégralement réglée par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.).

Suivant « *contrat de cession du compte « créiteurs divers » de la société SOCIETE2.)* », PERSONNE1.) s'est engagée à régler la somme de 3.676.500 € à la société SOCIETE1.) résultant d'une dette que la société SOCIETE2.) avait à l'égard de la société SOCIETE1.). Suivant ledit contrat, PERSONNE1.) devait régler un premier paiement de 1.353.000 € au plus tard le 15 octobre 2011 à titre d'acompte et le solde de 2.323.500 € était à payer

*« pour le 31 mars 2012 où au cours de la période convenue entre les deux parties ».*

Les parties ont précisé que les paiements étaient à effectuer suivant les stipulations incluses dans le protocole d'accord conclu entre parties également le 10 août 2011, *« dont ce contrat est partie intégrante »* (pièces n° 1 et 2 de l'appelante).

Les deux parties admettent que l'objectif commun des parties SOCIETE1.) et PERSONNE1.) à la base de la conclusion des deux contrats précités, était la réalisation d'un projet immobilier sur la commune de LIEU1.) comportant un ensemble immobilier de 41 logements ainsi que la démolition partielle d'immeuble et la création de deux piscines. La réalisation dudit projet immobilier était conditionnée par l'obtention d'un permis de construire à délivrer par le Maire de LIEU1.). Les parties avaient convenu dans ledit protocole qu'en cas de non-délivrance du permis de construire à la date du 31 mars 2012, l'acquéreur ne procédera pas temporairement au troisième paiement. Dans cette hypothèse, les parties ont prévu de se rencontrer et de discuter des suites à réserver et de convenir d'un autre délai et de proroger le délai initialement fixée au 31 mars 2012 de deux années, soit jusqu'au 31 mars 2014.

Ledit protocole d'accord contient également des dispositions relatives aux droits des parties en cas de non-délivrance du permis de construire à l'issue de cette prorogation ainsi que des dispositions en cas de délivrance du permis de construire au cours de la période de prorogation.

Les deux parties admettent que tous les délais prévus dans le contrat de cession du compte « créiteurs divers » et dans le protocole d'accord pour la délivrance du permis de construire étaient venus à terme.

Il s'ensuit que toutes les dispositions contractuelles arrêtées dans ledit protocole concernant notamment, l'obligation pour les parties de renégocier, les conditions relatives aux modifications du contrat, et celles relatives à la langue dans laquelle le contrat doit être rédigé, ne sont plus applicables, ce que le tribunal a retenu à juste titre. Les développements d'PERSONNE1.) y relatifs sont dès lors à rejeter pour défaut de pertinence.

La question qui se pose en l'espèce est de savoir si après l'expiration des délais fixés initialement dans le protocole d'accord et le contrat de cession du compte « créiteurs divers », un nouvel accord entre parties est intervenu quant aux droits et obligations des parties et aux suites à réserver au projet immobilier litigieux sur base de l'échange de courriers entre les parties litigantes les 18 avril et 29 avril 2014.

IV) Quant à la portée de l'échange de correspondance entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.)

La société SOCIETE1.) approuve le tribunal d'avoir déduit de l'échange de courriers précité l'existence d'un nouvel accord comportant l'engagement pour PERSONNE1.) de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.323.500 € dès l'obtention du permis construire, dont à déduire les frais.

L'appelante admet que dans la mesure où tous les délais stipulés dans la convention de cession du compte « créiteurs divers » avaient entretemps expirés, elle s'est enquisé suivant courrier adressé le 18 avril 2014 à PERSONNE1.) des intentions de cette dernière concernant sa volonté de rester associée au projet immobilier, tandis que l'intimée dénie toute valeur juridique à son courrier en réponse du 29 avril 2014.

Il importe de rappeler que les références faites par PERSONNE1.) aux dispositions des contrats conclus entre parties le 10 août 2011, à la langue de rédaction des contrats pour dénoncer toute valeur juridique à son courrier en réponse du 29 avril 2014 sont à rejeter pour défaut de pertinence, les délais de prorogation maximale prévus par les parties étant venus à terme le 31 mars 2014.

Il convient par conséquent de se référer exclusivement à l'échange de correspondance entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) précité et au comportement des parties postérieur aux courriers échangés pour déterminer si un nouvel accord a pu être trouvé entre elles.

Le courrier de la société SOCIETE1.) du 18 avril 2014, dans ses termes pertinents pour la solution du présent litige est libellé dans les termes suivants (pièce n° 5 de l'appelante):

(...)

*Je vous demande de bien vouloir me confirmer par écrit :*

*1) Si vous souhaitez demeurer actionnaire de la société SOCIETE2.) SA et auquel cas procéder, dès la signature du Permis de Construire délivré par le Maire de LIEU1.) suite à la décision de justice du 10/04/2014, au règlement à la société SOCIETE1.) SA, ou à son représentant, de la somme de 2.323.500 euros tel que prévu dans le protocole d'accord signé entre les parties,*

*2) Si vous souhaitez demander le remboursement de la somme de 1.676.500 euros, et la rétrocession de la Villa ENSEIGNE1.), aux conditions prévues et définies dans le protocole d'accord du 08/08/2011, en contrepartie de la restitution à la société SOCIETE1.) SA, de la totalité de vos actions détenues dans la société SOCIETE2.) SA,*

*Je reste à votre disposition pour toute réunion avec vous et votre époux.*

*Je vous demanderais de bien vouloir me signifier votre réponse avant le 30/04/2014.*

(...)

Les termes de ce courrier sont clairs. En effet, l'appelante laisse à PERSONNE1.) le choix soit de rester associée dans la société SOCIETE2.), soit d'en sortir par un remboursement des compensations contractuellement prévues au protocole d'accord et une (re) cession des actions à la société SOCIETE1.) qui lui avaient été cédées initialement.

Si l'intimée devait opter pour la première solution, il lui est demandé de régler la somme de 2.323.500 €(...) dès la signature du permis de construire.

Le courrier en réponse d'PERSONNE1.) du 29 avril 2014 est libellé dans les termes suivants ( pièce n° 6 de l'appelante) :

*« I am very glad to fair court's decision and the circumstances.*

*I want to keep shareholder of SOCIETE2.) SA and after receiving of a building permit issued by the Municipality (Mairie) of LIEU1.) pay for the company SOCIETE1.) SA or its presenter amount 2.323.500,00 euros minus those costs that have been made by me earlier ».*

Contrairement à l'affirmation d'PERSONNE1.), son courrier en réponse est également clair et ne prête pas à interprétation. L'intimée manifeste son intention de rester actionnaire de la société SOCIETE2.) et s'engage à régler la somme de 2.323.500 € à déduire des frais qu'elle a d'ores et déjà engagés après avoir reçu le permis de construire émis par la mairie de LIEU1.). Dès lors que le courrier du représentant de la société SOCIETE1.) précise expressément que les 2.323.500 € sont à régler « dès la signature du permis de construire », il aurait appartenu à l'intimée, en cas de désaccord sur ce point de se manifester et de préciser que son engagement de régler le montant réclamé était subordonné à la condition d'obtention d'un permis de construire « purgé de tout recours ». Le courrier en réponse d'PERSONNE1.) ne mentionne toutefois que la réception d'un permis de construire émis par le maire compétent. Il ne contient cependant pas la condition suspensive supplémentaire que le permis de construire doit être « purgé de tout recours ».

La Cour retient en conséquence qu'un nouvel accord est intervenu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) comportant l'engagement de cette dernière de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.323.500 € dès la réception du permis de construire émis par le maire de LIEU1.).

Au regard des développements qui précèdent, c'est dès lors à tort que la juridiction de première instance a retenu que le courrier en réponse d'PERSONNE1.) était équivoque et a procédé à son interprétation.

PERSONNE1.) ne conteste pas avoir obtenu ledit permis de construire qui a été émis en date du 4 juin 2014.

L'accord d'PERSONNE1.) d'accepter la première option formulée par la société SOCIETE1.) dans son courrier du 18 avril 2014 et à régler la somme de 2.323.500 € se trouve encore confirmée par le fait que l'intimée a suivant virements des 10 juillet et 6 octobre 2014 réglé la somme globale de 400.000 € au profit de la société SOCIETE1.) (pièces 16 et 17 de l'appelante). Il est vrai que les extraits de compte ne contiennent aucune mention relative à l'objet des virements. Par courriel du 1<sup>er</sup> juillet 2014, PERSONNE1.) a demandé à sa comptable, PERSONNE3.) et avec la référence « SOCIETE1.)-SOCIETE2.) » de lui envoyer les données bancaires « *where we need to transfer money* ». Cette même comptable a, par courriel du 9 juillet 2014 sous la référence « SOCIETE1.) », instruit une employée de la SOCIETE4.) « *de bien vouloir exécuter le virement attendu de suite (...)* ». Audit courriel ont été annexés le contrat acquisition vente actions ainsi que le contrat cession du compte « *crédeurs divers* » (pièces n° 40, 41 et 44 de l'appelante).

L'affirmation d'PERSONNE1.) que les paiements précités étaient destinés à régler les honoraires de l'architecte, et celui de l'intermédiaire immobilier visé à la page 7 du protocole d'accord, et à payer les impôts générés par la cession des parts et du compte-courant « *crédeurs divers* » est contredite par les pièces précitées et ne trouve aucun appui parmi les pièces soumises à la Cour. Elle reste dès lors à l'état de pure allégation.

La Cour se rallie en conséquence à l'argumentation de la société SOCIETE1.) consistant à dire que le paiement des 400.000 € constitue un commencement d'exécution d'un nouvel accord conclu entre parties.

L'appelante explique que le montant réclamé à PERSONNE1.) résulte à hauteur de 1.431.500 € de l'engagement pris par celle-ci le 29 avril 2014, auquel il y aurait lieu d'ajouter la somme de 3.000 € au titre du solde du prix d'acquisition de 51% des actions de la société SOCIETE2.).

L'intimée PERSONNE1.) ne prend pas position par rapport à ce dernier montant.

Au vu des développements qui précèdent, la demande en condamnation de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 1.434.500 € augmenté des intérêts légaux à partir du 24 octobre 2014, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

Au regard des développements qui précèdent, la créance invoquée par la société SOCIETE1.) est certaine, liquide et exigible, de sorte qu'il y a lieu de valider la saisie-arrêt pratiquée entre les mains des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

#### IV) Quant à la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.)

PERSONNE1.) critique ensuite le tribunal de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande reconventionnelle.

Reprochant à la société SOCIETE1.) d'avoir accusé un retard dans l'obtention du permis de construire, d'avoir manqué à son obligation contractuelle de fournir un permis de construire valable, et d'avoir fait preuve de mauvaise foi pendant la négociation des accords entre parties, au moment de leur signature et en cours d'exécution, elle fait valoir avoir subi un préjudice certain qu'elle évalue dans la motivation de ses conclusions récapitulatives à la somme de 4.000.000 € et dans le dispositif à 5.000.000 €.

Il résulte du protocole d'accord signé entre parties le 11 août 2011 que l'objectif des parties était la réalisation d'un projet immobilier. Il résulte de ce même protocole d'accord que les difficultés ayant trait au permis de construire avaient bien été prises en compte par les parties, étant donné qu'elles avaient prévu différentes hypothèses concernant leurs droits et obligations pour la période avant le 31 mars 2012 et pour la période postérieure à cette date venant à terme le 31 mars 2014.

Dans son courrier du 29 avril 2014, PERSONNE1.) s'est d'ailleurs montrée « *very glad to fair court's decision and the circumstances* », ce qui prouve à suffisance qu'elle était parfaitement au courant tant de la problématique du permis de construire que des procédures introduites devant les juridictions en rapport avec ledit permis.

Au regard des documents contractuels et du courrier du 29 avril 2014, PERSONNE1.) est mal venue pour reprocher à la société SOCIETE1.) de lui avoir caché la problématique du permis de construire. Faute d'avoir rapporté la preuve d'une réticence dolosive dans le chef de la société SOCIETE1.), la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) a été rejetée à juste titre par la juridiction de première instance.

La société SOCIETE1.) ayant obtenu gain de cause en appel, il convient, par réformation du jugement entrepris, de déclarer non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et de mettre à charge de cette partie les frais de la première instance.

Aucune critique n'est formulée par la société SOCIETE1.) en ce que le tribunal n'a pas fait droit à sa demande sur base de l'article 240 du NCPC de sorte que la Cour n'est pas saisie de ce volet.

L'appel principal de la société SOCIETE1.) est fondé, tandis que l'appel incident d'PERSONNE1.) est à rejeter.

Au vu du sort réservé aux appels, la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter. Celle de la société SOCIETE1.) est fondée, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits.

La Cour lui alloue 2.000 €

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'article 2 de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation des mesures devant les juridictions soumises à la procédure civile,

statuant en continuation de l'arrêt de la Cour d'appel du 21 novembre 2018,

reçoit l'appel incident d'PERSONNE1.),

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris en ce que le tribunal a rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) et dit non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.),

dit l'appel principal de la société anonyme SOCIETE1.) fondé,

### **réformant :**

dit la demande en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) fondée,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 1.434.500 € avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 24 octobre 2014 jusqu'à solde,

déclare bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée par la société anonyme SOCIETE1.) sur base d'une ordonnance présidentielle du 17 novembre 2014 entre les mains des sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.) au préjudice d'PERSONNE1.),

dit qu'en conséquence les sommes dont les tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers PERSONNE1.) seront par elle versées entre les mains de la société anonyme SOCIETE1.),

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel et à supporter les frais et dépens de deux instances.