

Texte anonymisé

Ce texte anonymisé a uniquement une valeur documentaire. Il importe de noter qu'il n'a pas de valeur juridique.

Jugement civil 2022TALCH01/00134

Audience publique du mardi trente-et-un mai deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2019-07776 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), premier vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), juge délégué,
GREFFIER1.), greffier.

E n t r e

SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS, une société en commandite par actions, établie et ayant son siège social à L(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son administrateur provisoire actuellement en fonction, Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant L(...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) d'Esch/Alzette du 2 octobre 2019,

comparaissant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.), établie à l'Hôtel de Ville, sis à L(...), représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Faits et rétroactes

Dans le but d'accompagner le développement urbain du Ban de LIEU2.), les infrastructures routières desservant ce quartier de la Ville de LIEU1.) ont dû être entièrement repensées. Historiquement, cette partie de la Ville de LIEU1.) était desservie par deux artères majeures que sont le NUMERO1.) (anciennement appelée rue (...), devenue aujourd'hui boulevard (...)) et la route (...).

Au point de jonction entre ces deux artères majeures se trouvait initialement un rond-point avec, lui faisant face, le site composé de plusieurs parcelles de terrain sur lequel sont exploités différents commerces, dont notamment le magasin d'articles de bricolage et de jardinage ORGANISATION1.), aujourd'hui le ORGANISATION2.). Ce site appartient à la société SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS (ci-après « la société SOCIETE1.) »).

Le projet de réaménagement des infrastructures routières prévoyait un élargissement de l'ancienne rue (...) qui nécessitait un réaménagement de la jonction et d'une partie de la route (...) à cet endroit. Le tracé du nouveau boulevard (...) avait vocation à empiéter très légèrement sur le Site ORGANISATION1.), propriété de la société SOCIETE1.). Pour pouvoir mettre en œuvre le tracé tel que projeté, des discussions ont eu lieu entre la Ville de LIEU1.) (ci-après « l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) ») et la société SOCIETE1.), qui ont abouti en date du 28 novembre 2013 à la conclusion d'un contrat intitulé « compromis d'échange et de cession » (ci-après le « Compromis d'échange et de cession ») entre parties.

Aux termes du Compromis d'échange et de cession, il était prévu que la société SOCIETE1.) vendrait à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.), en sus d'un échange de terrains, une parcelle inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section (...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO2.) d'une contenance de 11 ares 99 centiares (ci-après la « Parcelle »). La vente de la Parcelle

s'est faite en contrepartie du paiement d'un prix de 419.650 euros par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) à la société SOCIETE1.), soit un prix à l'are de 35.000 euros.

La société SOCIETE1.) indique avoir appris deux mois après la signature du Compromis d'échange et de cession que l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg aurait acquis un terrain à proximité immédiate de la parcelle pour un prix à l'are de 110.000 euros.

Par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au collège des bourgmestres et échevins de la Ville de LIEU1.) en juillet 2019, la société SOCIETE1.) a notifié à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) qu'elle considérait la vente de la Parcelle comme lésionnaire tout en soulignant sa volonté de trouver une solution à l'amiable à cette problématique. Cette lettre étant restée sans réponse, la société SOCIETE1.) a, par exploit d'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) du 2 octobre 2019, assigné l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg afin :

- de constater que les faits articulés par la société SOCIETE1.) sont assez vraisemblables et graves pour faire présumer la lésion de plus de 7/12 dans la promesse de vente de la Parcelle
- partant nommer d'office un collège de trois experts avec pour mission, dans un procès-verbal commun ne formant qu'un seul avis à la pluralité des voix :
 - d'estimer la Parcelle suivant son état et sa valeur au moment de la conclusion du Compromis d'échange et de cession et en déterminer le prix juste,
 - de dire, sur base de cette estimation, si le prix de vente de la Parcelle tel que stipulé dans le Compromis d'échange et de cession (soit 419.650 euros) à percevoir par la société SOCIETE1.) représente moins de 5/12 de ce prix,
 - en cas de divergence d'avis entre les trois experts, d'en mentionner les motifs sans toutefois qu'il ne soit possible de connaître de quel avis chaque expert a été ;
- sur base de la prédite expertise, dire pour droit que la société SOCIETE1.) a été lésée de plus de sept douzièmes dans le prix de vente de la Parcelle, et partant, dire pour droit que l'action en rescision est admise ;

- selon le choix qu'exprimera l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) conformément à l'article 1681 du code civil, ou bien (i) constater, sinon prononcer la nullité de la vente de la Parcelle ou bien (ii) fixer le prix de vente de la Parcelle à payer par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) à la société SOCIETE1.), sur base du juste prix de celle-ci tel qu'il aura été déterminé dans le cadre de la prédite expertise, sous déduction du dixième du prix total, et condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) à payer à la société SOCIETE1.) le prix de vente ainsi fixé, avec les intérêts aux taux légal à calculer sur le supplément du prix à compter de la date de la présente assignation jusqu'à solde ;
- condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) aux frais et dépens de l'instance ;
- condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) à une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Par ordonnance du 5 juin 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a ordonné à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté par son Ministre d'Etat, pris en la personne de son Ministre des Finances, de délivrer à la société SOCIETE1.), représentée par son administrateur provisoire en fonctions, Maître AVOCAT1.), une copie du compromis de vente du 31 janvier 2014 ainsi qu'une copie de l'acte authentique de vente y relatif (pour autant qu'il ait été signé depuis lors) par lequel l'Etat a acquis environs 6 ares de terrain pour un prix total de 660.000 euros dans le cadre du réaménagement de l'intersection de la route (...) et du boulevard (...).

En date du 19 avril 2022, l'instruction a été clôturée.

Vu la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 19 avril 2022 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 19 avril 2022 par le premier juge MAGISTRAT2.), déléguée à ces fins par le président du siège.

Pour une meilleure compréhension des moyens des parties et de l'appréciation de la demande, le tribunal reproduit ci-après le Compromis d'échange et de cession qui se lit comme suit :

(...)

1. Quant à la recevabilité de l'action

Moyens et prétentions des parties

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) soulève comme moyen de défense l'irrecevabilité de l'action de la société SOCIETE1.) au motif que le Compromis d'échange et de cession ne se qualifierait pas de vente, de sorte que la partie demanderesse ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 1676 alinéa 1^{er} du code civil relatives à la rescision d'une vente pour lésion.

Plus précisément, la partie défenderesse fait valoir que la vente de la parcelle n°NUMERO2.), objet du présent litige, s'inscrirait dans une opération complexe combinant à la fois une vente (portant sur la parcelle n°NUMERO2.)) et un échange (ayant pour objet les parcelles n°NUMERO3.) et n°NUMERO4.)). Dans la mesure où les parties en cause s'accorderaient à conclure que le Compromis d'échange et de cession constituerait un tout indivisible, il faudrait conclure que le contrat ayant pour objet le transfert de propriété des parcelles immobilières sous forme d'échange et de vente ainsi que les travaux et services que s'engage à réaliser l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) ne constituent plus en tant que tel une vente mais se qualifierait comme contrat *sui generis*. Dans la mesure où l'action en rescision pour lésion serait strictement réservée à la vente, la société SOCIETE1.) ne pourrait profiter des dispositions y relatives.

La société SOCIETE1.) considère de son côté que le Compromis d'échange et de cession comporterait deux contrats distincts, à savoir un échange et une vente, qui

auraient chacun une existence et une qualification qui leur seraient propres. L'indivisibilité des deux contrats, en ce qu'ils concouraient à la réalisation d'une opération économique unique n'aurait pas pour effet de « fondre » les contrats indivis en un seul et partant de les soustraire à leur régime légal respectif. Par conséquent, elle estime que les dispositions légales de la rescision pour lésion trouveraient application.

A titre subsidiaire, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE LIEU1.) fait valoir que l'action serait irrecevable pour prescription dans la mesure où l'assignation n'aurait été lancée que le 2 octobre 2019, soit presque 6 ans après la conclusion du Compromis d'échange et de cession (signé le 28 novembre 2013).

Quant au moyen d'irrecevabilité pour cause de prescription soulevé par la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en présence d'un contrat conclu sous condition suspensive, le point de départ du délai de prescription serait reporté au jour de la réalisation de la condition suspensive. La société SOCIETE1.) invoque que dans le cas d'espèce le Compromis d'échange et de cession aurait été conclu sous la condition suspensive de l'approbation définitive par toutes les instances publiques du reclassement du terrain cédé par la VILLE DE LIEU1.) à la société SOCIETE1.). La partie demanderesse estime que les deux volets du Compromis d'échange et de cession, à savoir l'échange et la vente, constitueraient un ensemble contractuel complexe et indivisible. L'indivisibilité objective des deux volets se déduirait des éléments de l'espèce dans la mesure où la vente et l'échange s'inscriraient dans une opération économique unique, concernant les mêmes personnes et auraient été formalisés au même moment et dans un seul *instrumentum*. Il aurait encore été dans l'intention des parties de considérer les deux opérations juridiques comme indivisibles alors que certaines clauses du Compromis d'échange et de cession concerneraient les deux opérations juridiques indistinctement. Le fait qu'il aurait été prévu, en cas de non réalisation de la condition suspensive du reclassement du terrain cédé par la défenderesse à la concluante, d'inclure ce terrain à l'objet de la vente soulignerait encore cette indivisibilité. Quand bien même ces deux opérations garderaient leur existence et qualification propres (à savoir un échange et une vente), les clauses des contrats indivisibles devraient être interprétées en fonction de l'ensemble contractuel dans son entier. Il s'ensuivrait que les clauses de la vente de la Parcelle et celles de l'échange des autres parcelles s'interpréteraient les unes par rapport aux autres, alors que les deux contrats ne sauraient naître et disparaître qu'ensemble. Ceci serait d'autant plus vrai alors qu'il aurait été prévu qu'en cas de non réalisation de la condition suspensive, l'échange serait caduc et les deux parcelles que la défenderesse serait censée recevoir seraient intégrées dans la vente, ce qui conduirait par conséquent à une modification de l'objet de la vente. Par

conséquent, ce ne serait qu'à partir de ce moment que l'objet de la vente aurait été suffisamment déterminé et individualisé pour pouvoir produire effet. Par conséquent, la condition suspensive de l'échange jouerait sur la vente et ferait reporter le point de départ du délai de prescription jusqu'à sa réalisation.

En réponse à ce moyen, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) invoque que la condition suspensive à laquelle serait subordonnée l'échange devrait rester sans effet sur le délai d'exercice de l'action en rescision de la vente. Plus précisément, elle fait valoir que malgré un lien d'indivisibilité qui unirait l'échange et la vente, leur entrée en vigueur et les circonstances devant entraîner leur anéantissement devraient s'analyser séparément. La partie défenderesse soutient encore que la réalisation ou non de la condition suspensive relative à l'échange n'aurait pas d'impact sur la vente qui demeurerait valable, alors qu'il aurait été contractuellement prévu qu'en cas de non réalisation de la condition suspensive de l'échange, une deuxième vente se réaliserait en lieu et place de l'échange.

A titre encore plus subsidiaire, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) fait valoir que quand bien même la vente aurait été soumise, par l'effet de l'indivisibilité, à la condition suspensive stipulée relativement à l'échange, il pourrait toujours y avoir une renonciation à la condition suspensive. Ceci serait par exemple le cas lorsque le contrat est mis en exécution sans que l'évènement érigé au rang de condition ne soit réalisé ou bien à un moment où la condition n'était pas encore réalisée. La partie défenderesse estime que la société SOCIETE1.) aurait renoncé à la condition suspensive en ayant accepté de voir débiter les travaux d'élargissement de la voirie, y compris sur les parcelles cédées par la société SOCIETE1.), avant même que la condition de reclassement du terrain ne se soit réalisée. En présence d'une renonciation à la condition suspensive de la part de la partie demanderesse, le point de départ du délai de prescription n'aurait pas pu être reporté et il y aurait lieu de déclarer l'action de la société SOCIETE1.) irrecevable pour cause de prescription.

En ce qui concerne le moyen de la partie adverse relative à la renonciation à la condition suspensive, la société SOCIETE1.) fait valoir que dans la mesure où la condition suspensive aurait été établie dans l'intérêt des deux parties, il faudrait une renonciation expresse ou implicite des deux parties. La renonciation ne se présumerait cependant pas, mais nécessiterait des actes manifestant sans équivoque la volonté des parties à y renoncer. Or, le fait d'avoir libéré le bâtiment ne saurait s'interpréter en une renonciation à la condition suspensive alors qu'il aurait été contractuellement prévu que le reclassement du terrain cédé par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA Ville de LIEU1.) à la société

SOCIETE1.) dans le cadre de l'échange n'était censé intervenir qu'une fois que le nouveau carrefour aurait été opérationnel. La mise en service du carrefour aurait été le terme à partir duquel le reclassement du terrain était censé intervenir. Le fait que les travaux aient débuté avant la réalisation de la condition suspensive ne serait que le résultat de ce qui aurait été contractuellement prévu par les parties et ne saurait être interprété comme une renonciation de la part de la société SOCIETE1.) à la condition suspensive.

Par conséquent, en l'absence de renonciation de la société SOCIETE1.) à la condition suspensive et en raison de la réalisation de la condition suspensive le 6 octobre 2017, soit moins de deux ans avant l'assignation en justice, l'action ne serait pas prescrite et partant recevable.

Appréciation

La société SOCIETE1.) agit sur le fondement de l'article 1674 du code civil qui dispose comme suit: « *Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.* »

Aux termes de l'article 1676 du code civil, « *La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente. (...).* »

Conformément aux développements de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA Ville de LIEU1.), la demande sur le fondement de l'article 1674 du code civil est exclue dans le contrat d'échange, l'article 1706 du code civil disposant que « *la rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.* »

Les parties sont actuellement en désaccord quant à la qualification du Compromis d'échange et de cession signé le 28 novembre 2013. Dans la mesure où la demande en rescision pour lésion est seulement valable dans le cadre des ventes, il y a lieu de qualifier dans une première étape le contrat signé entre les parties.

1/ Quant à la qualification du contrat

Il appartient au tribunal, en vertu de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux, sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Pour cela, il doit l'interpréter en se fondant sur les directives déterminées par les articles 1156 et suivants du code civil. Pour déterminer à quelle catégorie juridique le contrat appartient, le juge doit partir de l'élément caractéristique de celui-ci, c'est-à-dire de sa prestation caractéristique (*M.E. Ancel, La prestation caractéristique du contrat : thèse, préf. L. Aynès, Economica 2004*). Il s'agit de l'élément en nature de la convention, celui sans lequel la convention n'aurait pas sa raison d'être.

En l'espèce, le contrat litigieux est intitulé « COMPROMIS D'ÉCHANGE ET DE CESSION ». Après analyse du contrat, le tribunal constate que le point 1 du Compromis d'échange et de cession fait référence à un « Echange » tandis que le point 2 s'intitule « Cession ».

Plus précisément, le point 1 du Compromis d'échange et de cession prévoit que la Ville de LIEU1.) cède une parcelle de terrain (section (...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO5.) à la société SOCIETE1.) en contrepartie d'une cession de deux parcelles de terrain (section (...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO3.) et NUMERO4.) par la société SOCIETE1.) à la Ville de LIEU1.).

Le point 3 du Compromis d'échange et de cession intitulé « Prix » précise encore que « *l'échange sub -A¹- est consenti sans soulte ni retour, les deux terrains étant évalués à CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (194.950.- €).* »

Aux termes de l'article 17202 du code civil « *l'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.* »

La caractéristique du contrat d'échange est qu'il réalise un transfert de droit réel et réciproque sans l'intermédiaire de la monnaie, à la différence d'une vente. Dans le cas d'espèce, l'opération sous le point 1, ne prévoyant pas le paiement d'un prix lors du transfert des droits réels, se qualifie de « contrat d'échange ».

Le point 2 du Compromis d'échange et de cession prévoit que la société SOCIETE1.) cède à la Ville de LIEU1.) une languette de terrain (section (...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO2.)). Le point 3 intitulé « Prix » précise que « *La cession sub -B²- par la société à la Ville est réalisée au prix de QUATRE CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (419.650.- €) à payer par la Ville à la société.* »

¹ Qui doit se lire « sub -1- ».

² Qui doit se lire « sub -2- ».

L'opération sous le point 2 du Compromis d'échange et de cession qui prévoit un transfert de droits réels en contrepartie monétaire est à qualifier de contrat de vente aux termes des dispositions de l'article 1582 du code civil.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient que le Compromis d'échange et de cession combine plusieurs types de contrats nommés, à savoir un contrat de vente relatif à la parcelle n°NUMERO2.) et un contrat d'échange relatif aux parcelles n°NUMERO5.), n°NUMERO3.) et n°NUMERO4.).

En présence d'un contrat mixte ou complexe, il est procédé parfois à une application distributive du régime juridique correspondant aux différents éléments du contrat (*V. par ex. Cass. Ire civ., 19 juin 1969 : Bull. civ. I, n° 505. – Cass. 3e civ., 16 mars 1977, n° 75-13.776 : Bull. civ. III, n° 131 ; JCP G 1978, II, 18931, note T. Hassler*).

C'est ainsi que certains auteurs distinguent entre « contrats complexes » – ou mixtes ou encore hybrides (*A. Bénabent, Droit des obligations : LGDJ, Domat, 15e éd., 2016, n° 24*) – et contrats *sui generis* – ou « sur mesure » (*F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations : Précis Dalloz, 11e éd., 2013, n°61*) : les premiers « combinent plusieurs types de contrats nommés » (*J. Flour, J.-L. Aubert, E. Savaux, Droit civil, Les obligations, 1. L'acte juridique : Dalloz-Sirey, 16e éd., 2014, n° 89. – P. Malaurie, L. Aynès, P. Stoffel-Munck, Droit des obligations : LGDJ, 8e éd., 2016, n° 407*).

Le contrat complexe est un contrat comportant plusieurs prestations différentes, sans qu'aucune d'elles ne soit hiérarchiquement plus élevée que les autres. Il est en effet défini comme le contrat par lequel les cocontractants regroupent plusieurs contrats spéciaux et dont le régime juridique n'est emprunté à ces contrats spéciaux que dans la mesure où il est compatible avec son essence.

Contrairement à ce qu'affirme l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.), cette compilation de deux contrats nommés différents dans un contrat n'a pas *ipso facto* pour conséquence que le Compromis d'échange et de cession se transformerait en un contrat *sui generis* et que les différents contrats nommés perdraient leur propre qualification juridique avec les dispositions légales qui leur sont applicables.

Dans le cas d'espèce, le Compromis d'échange et de cession se qualifie de contrat complexe avec pour conséquence que le contrat d'échange et le contrat de vente y inclus gardent les régimes juridiques qui leur sont propres.

2/ Quant au point de départ du délai de prescription

Aux termes de l'article 1676 du code civil, la demande en rescision pour lésion n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente.

Il est cependant fait exception à ce principe lorsque la vente est assortie d'une condition suspensive. Dans un tel cas de figure, la prescription de l'article 1676 du code civil ne commence à courir qu'à compter du jour de la réalisation de la condition suspensive (*Cass. req.*, 12 nov. 1928 : *DH* 1928, p. 576. – *Cass. civ.*, 14 nov. 1949 : *JCP* 1950, II, 5255, note Cavarroc ; *RTD civ.* 1950, p. 68, obs. Carbonnier. – *Cass. Ire civ.*, 22 déc. 1954 : *D.* 1955, p. 713, note Malaurie. – *Cass. Ire civ.*, 18 oct. 1955 : *Bull. civ. I*, n° 347. – *Cass. 3e civ.*, 9 janv. 1969 : *Bull. civ. III*, n° 42. – *Cass. 3e civ.*, 20 févr. 1970 : *Bull. civ. III*, n° 143. – *Comp. Cass. 3e civ.*, 16 nov. 2005, n° 04-11.152 : *JurisData* n° 2005-030736 ; *Bull. civ. III*, n° 224 ; *RDC* 2006, p. 385, note Ph. Brun, *ibid.* 2006, p. 12, note S. Doireau).

Conformément aux développements de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA Ville de LIEU1.), la condition suspensive dont se prévaut la société SOCIETE1.) n'est prévue que pour le contrat d'échange, et non pas pour le contrat de vente, le point 5 tiret 6 du Compromis d'échange et de cession disposant clairement :

« Le compromis d'échange sub 1 est conclu sous la condition suspensive suivante :

Le reclassement du terrain cédé par la Ville doit être approuvé définitivement par toutes les instances publiques concernées.

En cas de non-réalisation de cette condition, elle entraînera la caducité de l'échange sub 1, et cet échange sera remplacé par la cession dudit terrain par SOCIETE1.) à la Ville au même prix à l'are que celui sub 2. »

Il n'en demeure pas moins que la réalisation ou non de la condition suspensive dans le cadre de l'échange impacte la vente.

Ainsi, le point 3 (Prix) du Compromis d'échange et de cession fait dépendre le moment du paiement du prix de la vente du moment de la réalisation de la condition suspensive :

« Le prix est à payer dans un délai d'un mois à partir de la production d'un certificat de non-inscription par le bureau des hypothèques aux frais de la société et à partir de la levée de la condition suspensive concernant l'approbation définitive par les instances publiques concernées. (...) »

Il est encore prévu au point 6 tiret 4 du Compromis d'échange et de cession (Charges et conditions générales) que :

« Le présent compromis est à entériner par un acte authentique translatif de propriété en bonne et due forme à dresser par les soins du service des biens communaux et de l'aménagement foncier de la Ville, après réalisation de la condition suspensive énumérée sub 5. »

En outre, la réalisation ou non de la condition suspensive a encore un impact sur l'objet du contrat en soi alors qu'il est prévu qu'*« En cas de non-réalisation de cette condition, elle entraînera la caducité de l'échange sub 1, et cet échange sera remplacé par la cession dudit terrain par SOCIETE1.) à la Ville au même prix à l'are que celui sub 2. »*

L'article 1583 du code civil dispose que la vente est parfaite entre parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Il ressort ainsi du texte que pour être valablement formée, la vente en tant que contrat consensuel n'exige en principe aucune formalité. Il suffit que les volontés des parties se soient rencontrées sur ses éléments essentiels, à savoir sur la chose et le prix.

Les juges du fond apprécient souverainement, sous réserve du contrôle de dénaturation, l'intention des parties.

En l'espèce, l'agencement du Compromis d'échange et de cession permet de retenir que l'objet de la vente était déterminable dès la conclusion dudit Compromis, en ce que la vente porte soit sur la seule parcelle numéro NUMERO2.), soit sur les parcelles numéros NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.), au prix de l'are prévu à l'article 3 du Compromis, soit au prix de 35.000 l'are, l'objet de la vente dépendant de la réalisation de la condition suspensive prévue audit Compromis.

En raison de toutes ces considérations, il y a lieu de conclure que la vente n'est devenue parfaite entre parties qu'à partir du moment où elles ont eu la certitude de la réalisation ou non de la condition suspensive prévue au Contrat d'échange.

Il en résulte que la condition suspensive prévue au Contrat d'échange a reporté au jour de sa réalisation le point de départ du délai de prescription prévu à l'article 1676 du code civil, à moins qu'il n'ait eu renonciation à la condition suspensive.

Lorsqu'une des parties renonce au bénéfice de la condition suspensive, le délai de prescription court du jour de cette renonciation (*V. Cass. 3e civ., 1er oct. 1997 : Bull.*

civ. III, n° 182. – Cass. 3e civ., 16 nov. 2005, n° 04-11.152 : JurisData n° 2005-030736 ; Bull. civ. III, n° 224 ; RDC 2006, p. 385, note Ph. Brun, ibid. 2006, p. 12, note S. Doireau. – CA Aix-en-Provence, 10 déc. 2007, n° 05/16547).

Dans le cas d'espèce, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) prétend que la société SOCIETE1.) aurait renoncé à la réalisation de la condition suspensive en ayant accepté de voir débiter les travaux d'élargissement de la voirie sur les parcelles cédées par la société SOCIETE1.), avant même que ne soit réalisée la condition de reclassement du terrain.

Le point 5 du Compromis d'échange et de cession prévoit que :

« - La Ville s'engage à procéder à un reclassement au plan d'aménagement général du terrain cédé sub 1-B- à SOCIETE1.) en la même zone que le terrain adjacent aux abords de la rue (...) et de la route (...), dès que les travaux de voirie projetés à cet endroit par la loi du 16 décembre 2010 relative à l'aménagement du boulevard (...) et du boulevard (...) dans le cadre de la construction du réseau routier du Ban de LIEU2.) permettent une mise en route définitive du nouveau carrefour. »

Dans ce contexte il était encore prévu que « SOCIETE1.) s'engage à libérer partie de la construction existante (immeuble bureaux) sur la parcelle NUMERO2.) cédée sub 2 dans un délai de 12 mois à partir de la signification écrite par la VILLE DE LIEU1.). »

Il résulte des pièces versées en cause que par courrier du 23 juillet 2014, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) a fait application des dispositions susmentionnées en enjoignant la société SOCIETE1.) de libérer les lieux.

En acceptant par courrier du 24 juillet 2014 de libérer les lieux pour le 23 juillet 2015, la société SOCIETE1.) n'a fait que répondre à la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) et ce dans le respect de ce qui a été contractuellement prévu.

La libération des lieux avant la réalisation de la condition suspensive ne saurait dès lors être interprétée comme une renonciation à la condition suspensive de la part de la société SOCIETE1.).

En l'absence de renonciation à la condition suspensive, il y a lieu de déterminer la date de la réalisation de la condition suspensive afin de fixer le point de départ du délai de prescription de deux ans.

La condition suspensive est censée être réalisée le jour où le reclassement du terrain cédé par la Ville a été approuvé définitivement par toutes les instances publiques concernées.

Le reclassement d'un terrain passe nécessairement par l'adoption par la commune d'un nouveau plan d'aménagement général (ci-après le « PAG »). Le processus d'une telle adoption est prévu par le chapitre 3 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée (ci-après « la Loi »). Après un premier vote favorable du conseil communal, l'approbation du ministre de l'intérieur est, aux termes de l'article 18 de la Loi, requise. De même, conformément à la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles -loi applicable au moment des présents faits-, l'approbation du ministre de l'environnement était également requise en cas de modification de la zone verte.

Il ressort des pièces versées en cause que le ministre de l'intérieur a donné son accord à l'approbation du nouveau PAG en date du 5 octobre 2017 et le ministre de l'intérieur en date du 6 octobre 2017.

C'est par conséquent par cette dernière approbation en date du 6 octobre 2017 que la condition suspensive prévue au Contrat d'échange s'est réalisée, que la vente est devenue parfaite entre parties concernant la seule parcelle numéro NUMERO2.), soit la Parcelle objet de la présente demande, et que le point de départ du délai de prescription de deux ans prévu à l'article 1676 du code civil a commencé à courir.

Il en résulte que l'assignation du 2 octobre 2019 a été signifiée dans le délai légal, de sorte qu'elle n'encourt pas l'irrecevabilité pour cause de prescription.

2. Quant au fond

Moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) expose avoir vendu suivant Compromis d'échange et de cession à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) la Parcelle d'une surface de 11 ares 99 centiares, pour un prix de 419.650 euros, soit un prix à l'are de 35.000 euros.

La société SOCIETE1.) indique avoir appris deux mois après la signature du Compromis d'échange et de cession que l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg aurait acquis à proximité immédiate de la Parcelle un tronçon de la parcelle voisine, dont la société SOCIETE2.) aurait été le propriétaire à l'époque, pour un prix à l'are de 110.000 euros.

Elle estime que le prix fixé dans le Compromis d'échange et de cession pour la vente de la Parcelle serait à qualifier de lésionnaire dans la mesure où le prix à l'are payé par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg constituerait plus que le triple du prix de vente fixé avec la VILLE DE LIEU1.). Une telle différence de prix ne s'expliquerait selon la société SOCIETE1.) par aucun critère objectif alors que les acquisitions des deux terrains respectivement par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) et par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg auraient pour seul et même but le réaménagement du boulevard (...) et de la route (...).

Elle soutient encore que la différence de prix de 75.000 euros l'are entre les deux terrains ne saurait être expliquée ni par les qualités intrinsèques des parcelles, ni par des conditions de marché divergentes et encore moins par les « contreparties supplémentaires » dont ferait état l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.).

Elle précise à cet effet que ces « contreparties supplémentaires » auraient comme seul but de compenser les préjudices qu'elle subirait du fait que son terrain, entièrement aménagé et exploité comme surface commerciale (le Site ORGANISATION1.)), se ferait découpé pour être intégré dans la voie publique. Elle fait à cet effet valoir des pertes en termes de locaux d'exploitation et de place de parking disponibles. De même, le reclassement urbanistique du terrain promis à la concluante dans le cadre de l'échange servirait à attribuer à la parcelle acquise par la société SOCIETE1.) la même constructibilité que celle du terrain qu'elle aurait promis à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.). Ce reclassement constituerait dès lors une opération économiquement neutre.

La société SOCIETE1.) considère ainsi avoir apporté des indices assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion au sens de l'article 1677 du code civil, justifiant partant la désignation par le tribunal d'un collège de trois experts.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) estime que le prix convenu pour la vente de la Parcelle dans le Compromis d'échange et de cession ne serait pas de nature à établir à lui seul un prix du marché à utiliser comme base de comparaison pour apprécier la vraisemblance de la lésion invoquée.

Elle fait valoir des contreparties supplémentaires auxquelles elle se serait engagée, en plus du paiement du prix, au profit de la société SOCIETE1.). Plus précisément, la partie défenderesse indique avoir financé des travaux qui auraient dû être réalisés sur la parcelle de terrain dont la société SOCIETE1.) aurait conservé la propriété. De même, elle se serait contractuellement engagée à appuyer les démarches de la

société SOCIETE1.) auprès des services de l'Etat en obtention d'un deuxième accès au Site ORGANISATION1.).

Elle fait encore valoir le moyen d'une éventuelle surévaluation du terrain acheté par l'Etat du Grand-Duché de LIEU1.) ainsi que le fait que la société SOCIETE1.) aurait par la signature du Compromis d'échange et de cession œuvré dans l'attractivité du Ban de LIEU2.) dont elle aurait été directement ou indirectement l'aménageur/le promoteur, ce qui serait de nature à enlever à la vente de la Parcelle toute vraisemblance de lésion.

Elle considère partant que ces éléments devront être pris en compte dans l'évaluation du caractère lésionnaire ou non de la vente et qu'il conviendrait partant de conclure à l'absence du caractère lésionnaire de la vente.

Appréciation

L'article 1674 du code civil dispose que « *Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.* »

D'après les dispositions de l'article 1677 du code civil, la preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion. Les tribunaux ont un pouvoir souverain pour admettre ou pour refuser que soit faite la preuve de la lésion. Ils doivent répondre à la demande tendant à établir la vraisemblance et la gravité de la lésion.

En vertu de l'article 1675 du code civil, pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente. Dans le cas d'espèce, le Compromis d'échange et de cession a été signé le 28 novembre 2013, il faut donc évaluer la Parcelle à cette date.

A cet effet, il faut tenir compte de tous les faits actuels, même inconnus du vendeur (*Tribunal d'arrondissement 3 janvier 1962, P.18, 500*). Dès lors, la plus-value acquise ou la moins-value subie par l'immeuble depuis cette date ne sont en principe pas prises en compte pour déterminer si le contrat est ou non lésionnaire (*Jurisclasseur civil, art. 1674 à 1685, Fasc. Lésion, n°111, édition 1994*).

L'évaluation doit permettre la détermination de la valeur vénale de l'immeuble au moment de la vente. Cette valeur vénale correspond à la valeur commerciale de l'immeuble, c'est-à-dire qu'elle détermine le prix que le vendeur aurait pu obtenir si

la vente de l'immeuble s'était faite dans des conditions normales, compte tenu du marché immobilier (*Jurisclasseur civil, art. 1674 à 1685, Fasc. Lésion, n°133, édition 1994*).

Les faits pris en compte par le juge pour apprécier le caractère vraisemblable de la lésion sont de nature très différente.

Il peut par exemple s'agir du caractère résidentiel de la zone dans lequel se trouve l'immeuble ou encore des prix pratiqués dans le voisinage (*CA Toulouse, Ire ch., 9 nov. 1992 : JurisData n° 1992-048162*) ou dans le même immeuble, sans qu'il soit nécessaire que les appartements comparés soient rigoureusement identiques (*Cass. 3e civ., 9 mars 1994, n° 90-12.385*). Il peut également s'agir de la vocation que le vendeur (une commune) entendait donner au bien acquis (*CA Versailles, Ire ch., Ire sect., 21 mai 1990 : D. 1991, somm. p. 161, obs. Paisant et, sur pourvoi, Cass. 3e civ., 7 oct. 1992, n° 90-18.840 : JurisData n° 1992-003001*). La valeur de l'immeuble peut encore être appréciée par référence à sa constructibilité. Il peut à cet égard être tenu compte de circonstances existant à la date de l'acte de vente et qui confèrent à un terrain situé hors du périmètre urbain une vocation de terrain à bâtir (*Jurisclasseur civil, art. 1674 à 1685, Fasc., numéros 111, 133 à 137*). Dans la recherche de la valeur vénale de l'immeuble, les juges peuvent tenir compte des convenances que l'immeuble peut présenter à un acquéreur éventuel.

En matière de lésion dans une vente immobilière, c'est au demandeur qui se prétend victime d'une lésion qu'il appartient d'en établir l'existence. Il appartient dès lors à la société SOCIETE1.) d'établir la vraisemblance de la lésion alléguée des sept douzièmes.

Afin de prouver le caractère lésionnaire de la vente, la société SOCIETE1.) verse, à côté du Compromis d'échange et de cession conclu en date du 28 novembre 2013 avec l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.), un compromis de vente (ci-après le « Compromis ») conclu le 31 janvier 2014 entre l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « SOCIETE2. »). Il ressort dudit Compromis que SOCIETE2.) a vendu à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg une parcelle située dans la commune de LIEU1.), section (...) de LIEU2.) (numéro NUMERO6.) d'une surface de 6 ares pour un prix total de 660.000 euros, soit un prix à l'are de 110.000 euros (ci-après « la Parcelle SOCIETE2. »). La Parcelle objet du présent litige, a, de son côté, était vendue au prix à l'are de 35.000 euros, de sorte qu'une différence de prix de plus des sept douzièmes est objectivement établie en cause.

La société SOCIETE1.) verse encore un extrait cadastral (...) (pièce n°2) où sont repris la Parcelle (parcelle n°NUMERO2.) ainsi que la Parcelle SOCIETE2.) (parcelle n°NUMERO6.).

Le tribunal constate sur base de l'extrait (...) que la Parcelle SOCIETE2.) longe la route (...) tandis que la Parcelle longe le Boulevard (...), les deux parcelles se trouvent à proximité immédiate et dans le même quartier. Il ressort du Compromis que la Parcelle SOCIETE2.) a été acquise par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg dans l'intérêt du redressement du Ban de LIEU2.). Les deux parcelles en cause ont donc été acquises dans le même but. En outre, le Compromis et le Compromis d'échange et de cession ont été conclus à des dates très rapprochées, soit à deux mois d'intervalle.

Au vu de ces considérations, le tribunal considère qu'il n'existe, à première vue, pas d'éléments objectifs justifiant cette différence de prix de plus des sept douzièmes.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) fait valoir des contreparties supplémentaires qu'elle aurait données à la société SOCIETE1.) en sus du paiement du prix stipulé :

- le financement par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) des études et travaux à réaliser sur les parcelles de terrain dont la société SOCIETE1.) conservait la propriété,
- le soutien apporté à la société SOCIETE1.) dans sa démarche auprès de l'autorité ministérielle compétente afin d'obtenir l'autorisation d'aménager un deuxième accès au site ORGANISATION1.),
- l'initiation des démarches par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) afin d'obtenir le reclassement du terrain dont la propriété fut cédée à la société SOCIETE1.).

Ces contreparties constitueraient pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) des prestations en nature qu'il faudrait prendre en compte pour évaluer le caractère ou non lésionnaire de la vente.

La société SOCIETE1.) au contraire considère que les prestations invoquées constitueraient une compensation du préjudice subi par elle et son locataire ORGANISATION1.), résultant de la démolition d'une partie de l'immeuble administratif et du parking.

C'est en comparant la valeur de l'immeuble au prix qu'il est possible d'apprécier s'il y a ou non lésion de plus des sept douzièmes. Le prix de vente à comparer à la valeur

de l'immeuble est le prix principal déterminé dans le contrat (*Cass. 3e civ., 7 juin 2018, n° 17-19.807*). Il faut cependant en déduire les avantages conférés à l'acquéreur (*V. Cass. 3e civ., 4 oct. 1995 : Bull. civ. III, n° 215 ; D. 1996, p. 362, note Iriart ; JCP N 1996, II, 625, obs. D. Boulanger ; Defrénois 1996, 1063, obs. Dagorne-Labbé ; RDI 1996, p. 228, obs. Groslière ; RIDA 1996, p. 113. – Cass. 3e civ., 29 sept. 1999, n° 97-21.738 : JurisData n° 1999-003320 ; Bull. civ. III, n° 195 ; JCP 1999, IV, 2852, 2006 ; RDI 2000, p. 65, obs. Groslière*). Il convient pareillement d'y ajouter, après les avoir évalués, les avantages et prestations en numéraire ou en nature stipulés à la charge de l'acquéreur et au profit du vendeur ou d'un tiers (*Cass. 3e civ., 10 oct. 2012, n° 11-11.069 : JurisData n° 2012-022803*). Encore faut-il doublement nuancer. Tout d'abord, pour être pris en compte, ces avantages et prestations complémentaires ne doivent pas être fictifs (*Cass. 3e civ., 3 févr. 1981 : JurisData n° 1981-000212*). Ensuite, ces avantages et prestations doivent avoir été prévus en contrepartie de la chose vendue.

Il faudra donc déterminer si les prestations susmentionnées constituent ou non des avantages pour la société SOCIETE1.), qui seraient à prendre en compte dans la détermination du caractère lésionnaire ou non de la vente.

- (i) quant au financement par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) des études et travaux à réaliser sur les parcelles de terrain dont la société SOCIETE1.) conservait la propriété

Les dispositions contractuelles prévoient sous le point 5 tiret 4 du Compromis d'échange et de cession que « *les travaux d'adaptation au nouveau site seront à charge exclusive de la Ville, qui en supportera les frais dans le cadre du futur boulevard (...), dans le respect de la conformité à la réglementation en matière de permission de voirie ministérielle.*

Les études et travaux afférents seront réalisés d'un commun accord entre les parties et comportent notamment :

- Réaménagement du parking
- Réaménagement de l'entrée au site avec portail
- Réaménagement des surfaces de vente extérieures ORGANISATION1.)
- Démolition partielle de l'immeuble de direction et reconstruction d'un nouveau pignon d'immeuble »

Il ressort des pièces versées en cause qu'en raison du réaménagement du site, le Site ORGANISATION1.) s'est effectivement fait découper pour être intégré dans la voie publique. De même, le réaménagement du nouveau site avait, entre autre, pour

conséquence une réduction des places de parking disponibles et un réaménagement de l'entrée du site.

A cela s'ajoute que dans la mesure où les parcelles ont été acquises par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) dans le but de réaménager le Ban de LIEU2.), elle avait nécessairement à supporter les frais afférents, peu importe qui était le promoteur du site, de sorte que le fait que la société SOCIETE1.) est le promoteur du site est sans incidence.

Partant il y a lieu de retenir que ces frais pris en charge par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) ne sauraient constituer un avantage à prendre en compte dans l'évaluation du caractère lésionnaire ou non de la vente.

- (ii) quant au soutien apporté à la société SOCIETE1.) dans sa démarche auprès de l'autorité ministérielle compétente afin d'obtenir l'autorisation d'aménager un deuxième accès au site ORGANISATION1.)

Les dispositions contractuelles prévoient sous le point 5 tiret 5 du Compromis d'échange et de cession que: « *SOCIETE1.) continuera de bénéficier de son accès à sa propriété depuis le futur Boulevard (...). Si besoin en est, la Ville s'engage à soutenir SOCIETE1.) dans sa démarche auprès de l'autorité ministérielle compétente, afin d'obtenir l'autorisation d'aménager un deuxième accès au site (...)* ».

Le tribunal considère que les dispositions contractuelles ne prévoient pas d'office un soutien en obtention d'un deuxième accès, mais seulement un appui « si besoin en est ». De même, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) s'est seulement engagée à offrir son appui dans le cadre d'une demande d'établissement d'un deuxième accès, or la décision finale reviendra toujours aux autorités ministérielles compétentes.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, cet appui ne saurait être pris en compte comme avantage à prendre en compte dans l'évaluation du caractère lésionnaire ou non de la vente.

- (iii) quant à l'initiation des démarches par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) afin d'obtenir le reclassement du terrain dont la propriété fut cédée à la société SOCIETE1.).

Les renseignements fournis et les pièces versées en cause ne permettent pas au tribunal de vérifier le degré de constructibilité des terrains faisant l'objet de

l'échange et si le reclassement urbanistique du terrain promis à la société SOCIETE1.) en échange aux deux terrains par elle cédés à la Ville de LIEU1.) était destiné à conférer à la parcelle attribuée à la société SOCIETE1.) la même constructibilité que celle dont bénéficiaient les deux parcelles que la société SOCIETE1.) aurait promises en échange à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.).

Partant le tribunal n'est pas en mesure de déterminer si cette opération constitue une opération économiquement neutre comme le prétend la société SOCIETE1.).

Indépendamment de ce constat, et eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal retient que la société SOCIETE1.) établit des faits assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer une lésion dans le cadre du Compromis d'échange et de cession du 28 novembre 2013.

L'article 1678 du code civil dispose que : *« cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix. »*

La demande de rescision est dès lors recevable et il y a lieu d'admettre la société SOCIETE1.) à établir la lésion par un rapport de trois experts conformément à l'article 1678 du code civil.

Dans la mesure où la lésion est destinée à sanctionner le défaut d'équivalence entre les prestations contractuelles au moment de la formation du contrat, il convient de charger également les experts de la mission d'évaluer au 28 novembre 2013, et après avoir déterminé leur caractère constructible ou non à cette date, la valeur des parcelles suivantes:

- la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section/(...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO5.), d'une contenance de 5a57ca
- la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section/(...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO3.) d'une contenance de 53 centiares
- la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section/(...) de LIEU2.), sous le numéro et NUMERO4.) d'une contenance de 5 ares 15 centiares

Il appartient encore aux experts d'évaluer dans une deuxième étape la valeur de la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section/(...) de

LIEU2.), sous le numéro NUMERO5.), d'une contenance de 5a57ca après le reclassement intervenu en date du 6 octobre 2017.

Dans cette attente, il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus de la demande.

Par ces motifs

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

rejette les moyens d'irrecevabilité invoqués,

déclare recevable l'action de la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A, SICAV-FIS en rescision pour lésion de la vente portant sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section (...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO2.) d'une contenance de 11 ares 99 centiares ;

dit que ne constituent pas pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) des prestations en nature qu'il faudrait prendre en compte pour évaluer le caractère ou non lésionnaire de la vente, (i) le financement par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) des études et travaux à réaliser sur les parcelles de terrain dont la société SOCIETE1.) conservait la propriété et (ii) le soutien apporté à la société SOCIETE1.) dans sa démarche auprès de l'autorité ministérielle compétente afin d'obtenir l'autorisation d'aménager un deuxième accès au site ORGANISATION1.) ;

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet pour y procéder :

1. EXPERT1.), établi à L-ADRESSE2.),
2. EXPERT2.), établi à L-ADRESSE3.),
3. EXPERT3.), établi à L-ADRESSE4.),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

1. de procéder à l'évaluation de la valeur, au 28 novembre 2013, de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section (...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO2.) d'une contenance de 11 ares 99 centiares et ayant fait l'objet du compromis d'échange et de cession du 28 novembre 2013, conclu entre la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A, SICAV-FIS,

d'une part et l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.), d'autre part ;

2. de procéder à l'évaluation de la valeur, au 28 novembre 2013, et après avoir déterminé leur caractère constructible ou non à cette date, des parcelles suivantes:
 - a) la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section/(...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO5.), d'une contenance de 5a57ca,
 - b) la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section/(...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO3.) d'une contenance de 53 centiares,
 - c) la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section/(...) de LIEU2.), sous le numéro et NUMERO4.) d'une contenance de 5 ares 15 centiares,
3. de procéder à l'évaluation de la valeur de la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de LIEU1.), section/(...) de LIEU2.), sous le numéro NUMERO5.), d'une contenance de 5a57ca après son reclassement intervenu en date du 6 octobre 2017 ;

dit que dans l'accomplissement de leur mission, les experts sont autorisés à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais des experts à la somme de 700 euros pour chaque expert ;

ordonne à la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A, SICAV-FIS de payer la provision aux experts au plus tard le 1^{er} juillet 2022;

dit que les experts déposeront leur rapport au greffe du tribunal, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, au plus tard le 1^{er} décembre 2022;

dit que les experts informeront le magistrat chargé du contrôle si une provision complémentaire devait être nécessaire ;

dit qu'en cas d'empêchement du juge commis ou des experts, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de ce siège ;

charge Madame le premier vice-président MAGISTRAT1.) du contrôle de cette mesure d'instruction ;

sursoit à statuer quant au surplus ;

réserve les frais et les dépens de l'instance et tient le dossier en suspens en attendant le résultat de la mesure d'instruction.