

Texte pseudonymisé

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

## Jugement commercial 2024TALCH10/00062

Audience publique du vendredi, dix-neuf avril deux mille vingt-quatre

### Numéro TAL-2021-06536 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

### Entre

**la société anonyme SOCIETE1.) SA (anciennement SOCIETE2.) SA**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 17 mai 2021,

comparaissant par **Maître Denis CANTELE**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl**, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE2.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), elle-même représentée par Monsieur PERSONNE1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par la société à responsabilité limitée JURISLUX Sàrl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94A, boulevard de la Pétrusse, immatriculée au Registre de

Commerce et des Sociétés sous le numéro B 249621, représentée aux fins des présentes par son gérant actuellement en fonctions, **Maître Pascal PEUVREL**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 29 février 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 08 mars 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Denis CANTELE et Maître Pascal PEUVREL ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 mars 2024 par le Président du siège.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER du 17 mai 2021, la société anonyme SOCIETE1.) (anciennement SOCIETE2.) S.A.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- entendre condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 897.500.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la date de libération des fonds, sinon de la mise en demeure du 14 janvier 2021, sinon de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à partir de l'expiration du troisième mois à compter de la signification du jugement,
- entendre condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros,

- entendre condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Denis CANTELE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Prétentions des parties**

A l'appui de sa demande, la société anonyme SOCIETE1.) (anciennement SOCIETE2.) SA fait exposer qu'elle aurait avancé à la partie assignée à titre de prêt le montant de 897.500.- euros par deux paiements en date du 9 et du 11 septembre 2020 en vue de l'acquisition par la partie assignée d'un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre section ED de ADRESSE4.), numéroNUMERO4.)/4777, lieu-dit « ADRESSE5.) ».

La requérante précise que cette avance de fonds se serait faite dans l'urgence alors que la partie assignée devait, pour l'acquisition du terrain, obtenir le financement d'un tiers investisseur qui se serait toutefois désisté au dernier moment.

Au regard des relations de confiance entre parties et au vu de l'urgence, aucun contrat de prêt n'aurait cependant été signé.

Depuis les avances, les relations entre parties se seraient toutefois dégradées et tout partenariat serait devenu impossible de sorte que suivant courrier du 14 janvier 2021, la requérante aurait sollicité le remboursement du prêt.

La partie assignée aurait refusé tout remboursement au motif qu'elle ne disposerait pas des fonds nécessaires et qu'un accord devrait être trouvé si la requérante ne souhaitait plus continuer le projet avec son concours.

Dans la mesure où la partie assignée n'aurait pas procédé au remboursement de sa dette, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La demande est basée sur les articles 1892 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1376 et suivants dudit code, sinon plus généralement sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de la partie assignée.

La société SOCIETE3.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande en ce que l'acte d'assignation aurait été introduit selon les règles de la procédure civile bien qu'il s'agirait d'un litige de nature commerciale.

Elle conteste la demande au fond et fait valoir que les montants réclamés par la partie requérante ne sauraient être qualifiés de prêt et qu'il ne s'agirait pas non plus d'une avance en compte courant.

Les apports de fonds réalisés par la société SOCIETE1.) relèveraient du Pacte d'actionnaires de la société en commandite simple SOCIETE5.); Monsieur PERSONNE2.), qui serait administrateur-délégué et bénéficiaire économique de la société SOCIETE1.), aurait ainsi, en pleine connaissance de cause, ordonné que l'apport

de fonds soit directement versé à la société SOCIETE3.) ; l'apport de fonds serait en fait un investissement à long terme dans le projet immobilier porté par la société SOCIETE3.) (projet SOCIETE6.)) ; la société SOCIETE3.) expose dans la motivation de sa demande que la partie requérante n'aurait pas été autorisée aux termes du Pacte d'actionnaires à revendiquer tout ou partie des fonds avant le 11 septembre 2023, de sorte que la demande en remboursement serait prématurée et donc irrecevable de ce chef.

Elle fait encore valoir que la demande adverse procéderait d'une démarche déloyale prohibée par l'article 3.4. du Pacte d'associés en vertu duquel la partie demanderesse, associée au sein de la société SOCIETE5.) SCA, serait tenue d'une obligation de loyauté sans faille vis-à-vis de la partie défenderesse et de tous ses associés. En initiant si tôt une procédure en justice alors que les fonds tout juste transférés auraient été destinés à un projet immobilier réalisable à moyen ou long terme, la partie demanderesse aurait enfreint gravement son obligation de loyauté alors qu'elle aurait remis en cause la faisabilité de tout le projet SOCIETE6.), opération immobilière parfaitement connue de la requérante.

La société SOCIETE3.) ne disposerait d'ailleurs pas des liquidités nécessaires en vue de procéder à un remboursement même en cas de vente de la parcelle acquise grâce à l'apport de fonds de la partie demanderesse alors que le prix d'achat de la parcelle aurait été sur-évalué par rapport au prix du marché.

Subsidiairement, pour autant que le tribunal ne devait pas retenir l'existence d'un investissement, l'opération litigieuse serait à qualifier de prêt à long terme effectué par la requérante le temps que le projet immobilier SOCIETE6.) se réalise.

Se basant sur l'article 1899 et 1900 du Code civil, elle soutient que le remboursement dudit prêt ne pourrait se faire avant la finalisation du projet qui pourrait être estimé au minimum à 5 ans à compter de la décision à intervenir.

Encore plus subsidiairement, la société SOCIETE3.) demande à se voir accorder un délai de 5 années à compter du jugement à intervenir pour procéder au remboursement des sommes revendiquées sur base de l'article 1244 du Code civil.

Elle demande la condamnation de la partie demanderesse à lui payer le montant de 100.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil. Elle demande encore à voir dire que cette somme portera intérêt suivant les articles 3 et 5 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, sinon au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation de la partie demanderesse à lui payer le montant de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû exposer dans le cadre du présent litige. Elle demande également à voir dire que cette somme portera intérêt suivant les articles 3 et 5 de la loi du 18 avril 2004 relative

aux délais de paiement et intérêts de retard, sinon au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle sollicite en tout état de cause l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de JURISLUX S.àr.L., représentée par Maître Pascal PEUVREL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société anonyme SOCIETE1.) réplique que l'apport de fonds constituerait un prêt ne comportant aucun terme de sorte qu'elle serait autorisée à en réclamer le remboursement ; elle fait valoir que la partie défenderesse ne contesterait pas le principe de l'obligation de remboursement mais uniquement la date de remboursement tout en faisant remarquer que les développements de la société SOCIETE3.) porteraient à confusion alors qu'elle ferait état tant de la possibilité d'un remboursement au bout de 36 mois que d'un remboursement au bout de 5 ans ; la requérante conteste en tout cas l'existence d'un prêt à long terme comme revendiqué par la société SOCIETE3.)

Elle conteste l'applicabilité du Pacte d'actionnaires en l'espèce. La partie défenderesse ne serait pas partie au Pacte de sorte qu'elle ne saurait se prévaloir de ses dispositions.

En tout état de cause, les investissements litigieux n'auraient pas fait l'objet de conditions et règles supplétives telles que prévues par le Pacte. Aucune lettre d'engagement n'aurait été signée par les investisseurs.

Elle sollicite le rejet des demandes tendant à l'obtention d'un délai minimum de 5 ans pour procéder au remboursement.

Elle conteste encore les demandes de la société SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en allocation d'une indemnité de procédure.

Dans le dernier état de ses conclusions, elle augmente encore sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 20.000.- euros.

### **Motifs de la décision**

#### **La recevabilité**

La société SOCIETE3.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande en ce que l'acte d'assignation aurait été introduit selon les règles de la procédure civile bien que le litige entre parties serait de nature commerciale alors que se mouvant entre commerçants et ayant trait à un investissement fait par une société dans un projet immobilier sinon un prêt entre deux sociétés commerciales.

Dans la mesure où le présent litige oppose deux sociétés commerciales et que les paiements dont le remboursement est réclamé ont été virés effectués dans le cadre de leurs activités commerciales, le présent litige est de nature commerciale.

Il est rappelé qu'il n'existe au Grand-Duché de Luxembourg aucun tribunal civil ou tribunal de commerce proprement dit. Aux termes de l'article 20 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal d'arrondissement est juge de droit commun en matière civile et commerciale.

Aux termes de l'article 547, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le demandeur peut, même en matière commerciale, introduire la demande suivant la procédure applicable en matière civile, auquel cas il doit supporter les frais supplémentaires occasionnés par ce choix.

Il y a donc lieu de statuer en matière commerciale, mais selon la procédure civile.

La demande est partant à déclarer recevable.

### **Le bien-fondé**

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver (...) ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

L'article 1892 du Code civil dispose que « le prêt de consommation est un contrat par lequel l'une des parties livre à l'autre une certaine quantité de choses qui se consomment par l'usage, à la charge par cette dernière de lui en rendre autant de même espèce et qualité ».

Comme le don, le prêt de consommation procure un avantage à son bénéficiaire et transfère la propriété de la chose. La différence, en droit, est que l'emprunteur doit restitution.

La preuve a deux objets. Le prêteur doit prouver qu'il a remis les sommes. Cette preuve peut être établie par tous moyens puisqu'il s'agit d'un fait. Il doit aussi établir l'intention

de prêter. Il s'agit de la preuve d'un acte juridique. La preuve doit en principe être rapportée par écrit (JCI. commercial, fasc 355, le prêt, n°96).

En effet, s'agissant des sommes d'argent, la preuve de la remise de fonds à une personne ne suffit pas à justifier l'obligation de restituer la somme qu'elle a reçue (Cass. fr. 1re civ., 8 avr. 2010 : Bull. civ. 2010, I, n°89).

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve des faits nécessaires au succès de sa prétention, à savoir d'établir qu'elle a versé les montants respectifs de 868.700.- et de 28.800.- euros à la société SOCIETE3.) et que cette dernière a l'obligation de lui rembourser les montants réclamés.

En matière commerciale, la preuve est libre.

La partie défenderesse ne conteste pas avoir reçu de la part de la partie demanderesse le montant de 897.500.- euros par un paiement de 868.700.- euros en date du 9 septembre 2020 et par un paiement de 28.800.- euros du 11 septembre 2020.

Aucun écrit n'a été rédigé entre les parties en relation avec les virements litigieux.

En ce qui concerne le virement du 9 septembre 2020 pour le montant de 868.700.- euros, celui -ci a été effectué du compte de la requérante au profit de la société SOCIETE3.) avec la mention « APPORT ACQUISITION SOCIETE7.) ».

En ce qui concerne le virement du 11 septembre 2020 pour le montant de 28.800.- euros, celui -ci a été effectué du compte de la requérante au profit de la société SOCIETE3.) avec la mention « Complément apport acquisition terrain SOCIETE6.) ».

La partie requérante soutient que les sommes litigieuses telles qu'avancées à la défenderesse s'analyseraient comme un prêt, cette avance de fonds ayant permis à la partie assignée d'acquérir un terrain sis à ADRESSE6.) et de lui éviter le paiement d'une clause pénale qui se serait appliquée en cas de défaut de signature de l'acte notarié de vente relatif audit terrain ; l'intervention de la partie requérante serait due au fait que l'investisseur initial (l'investisseur SOCIETE8.) se serait désisté du projet ; le prêt consenti par la partie requérante devait être à court terme.

La partie défenderesse soutient que l'avance des fonds se rapporterait à un investissement se rapportant à un projet immobilier (projet SOCIETE6.) porté par la société SOCIETE9.), dont le remboursement n'était supposé avoir lieu qu'une fois le projet immobilier achevé - donc sans perspectives d'un remboursement à court terme - ; s'il ne devait pas être retenu qu'il s'agissait d'un investissement, il faudrait considérer qu'il s'agirait d'un prêt à long terme effectué en faveur de la société SOCIETE3.) le temps que le projet SOCIETE6.) soit finalisé.

Il y a lieu de constater que la société SOCIETE3.) n'explique pas la différence entre un « investissement » et un « prêt ».

En tout état de cause, la société SOCIETE3.) admet expressément le caractère remboursable des montants de 868.700.- euros et de 28.800.- euros.

L'obligation de restitution dans le chef de la société SOCIETE3.) étant partant établie, il s'ensuit que les parties sont liées par un contrat de prêt portant sur les montants respectifs de 868.700.- euros et de 28.800.- euros.

Pour prospérer dans sa demande en remboursement, il appartient encore à la partie demanderesse de rapporter la preuve que les sommes réclamées sont devenues exigibles.

Concernant la date de remboursement, la partie défenderesse fait des développements contradictoires en ce que d'une part, elle soutient que l'apport de fonds relèverait du Pacte d'actionnaires de la société SOCIETE5.) SCA qui stipulerait en son article 6 que les actionnaires/investisseurs ne sauraient retirer les fonds apportés avant une durée de 36 mois de sorte que la demande en remboursement serait irrecevable pour être prématurée et que d'autre part, elle soutient que le remboursement serait lié à la condition que le projet immobilier SOCIETE6.) soit finalisé, ce qui ne serait pas le cas avant l'écoulement d'un délai de 5 ans à compter du jugement à intervenir ; elle invoque dans ce contexte l'article 1900 du Code civil pour demander à voir fixer le terme du prêt à au moins cinq années à compter de la décision à intervenir.

Elle soutient encore à ce titre que l'acquisition de la parcelle n° NUMERO5.) (acquise par la société SOCIETE3.) suite à l'avance des fonds par la partie requérante) ne serait pas constructible prise isolément et ne ferait de sens que pour autant qu'elle soit adjointe aux parcelles voisines, à savoir la parcelle n° NUMERO6.) appartenant à la SOCIETE10.) – acquise par la défenderesse en date du 24 novembre 2022 et la parcelle n° NUMERO7.) appartenant aux consorts LENERTZ - acquise par la défenderesse en date du 27 septembre 2022 ; les demandes d'autorisation seraient actuellement en cours et le projet immobilier ne pourrait se réaliser qu'une fois les autorisations obtenues et la commercialisation envisageable ; l'ensemble de ces éléments serait connu par PERSONNE2.), administrateur de la société SOCIETE1.).

La partie demanderesse soutient qu'aucun terme n'avait été convenu. Le prêt de fonds aurait été destiné à durer le temps qu'un autre investisseur puisse être trouvé et était supposé être à court terme.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler qu'aucun écrit n'a été rédigé lors de la mise à disposition des fonds. Aucune des parties ne fait pas d'ailleurs valoir qu'un terme précis avait été convenu quant au remboursement des fonds

Il faut donc retenir que les parties sont d'accord pour dire qu'aucun terme précis n'a été fixé entre elles au moment de la mise à disposition des fonds.

Quant au Pacte d'actionnaires, il est un fait qu'a été créée au cours de l'année 2017 la société en commandite par actions SOCIETE5.) SCA à l'initiative d'un groupe d'investisseurs, l'objet social de la SOCIETE11.) se rapportant à l'activité de promotion immobilière en vue de bâtir et de vendre de actifs immobiliers au Luxembourg ; lesdits investisseurs sont devenus par-là même actionnaires de la SOCIETE11.).

Il est également un fait que la société SOCIETE1.) a signé en tant qu'investisseur/actionnaire ledit Pacte d'actionnaires.

Le Pacte d'actionnaires prévoit en son l'article 6 intitulé « *Financement des investissements* » ce qui suit : « 6.3. *Les Actionnaires s'engagent à ne pas retirer leurs fonds avant le terme des Investissements pendant une durée usuelle minimum de 24 mois, qui peut être étendue par le Gérant à sa discrétion jusqu'à 36 mois, pour chacun des investissements* ».

Il convient de relever que si la société SOCIETE3.) était au départ détenue par la SOCIETE11.) (d'autres actionnaires ayant rejoint la société SOCIETE3.) en cours de route), il n'en demeure pas moins que la société SOCIETE3.) n'est pas partie stricto sensu au Pacte d'actionnaires susvisé; il s'y ajoute que les dispositions relatives aux « investissements » ne sont pas applicables en l'espèce, alors que le pacte prévoit que pour chaque investissement de promotion immobilière, des conditions et règles supplétives devront être rédigées, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le moyen selon lequel la demande serait prématurée est partant à rejeter.

A défaut de terme spécifique convenu, le prêteur devrait pouvoir exiger à tout moment un remboursement immédiat (cf. Encyclopédie Dalloz, civil, verbo prêt, n° 359 et s.).

Les parties peuvent ne pas avoir fixé de terme pour la restitution. Ce silence ne signifie pas absence de terme, parce qu'un contrat de prêt ne peut pas ne pas avoir de terme: un prêt perpétuel est une donation. S'il s'agit bien d'un prêt, on présume donc un terme tacite. Le silence des parties signifie simplement que la date de la restitution est restée en dehors du champ contractuel, les parties renvoyant l'examen de cette question à plus tard. Cette hypothèse correspond exactement à l'article 1900 du Code civil (Jurisclasseur civil, Art. 1892 à 1904 Prêt simple, n° 125).

L'article 1900 du Code civil dispose ainsi que « *S'il n'a pas été fixé de terme pour la restitution, le juge peut accorder à l'emprunteur un délai suivant les circonstances* ».

L'intervention du juge a pour objet de déterminer l'échéance d'un terme pour la restitution du prêt. Pour cela, le juge doit interpréter le contrat. En l'invitant à suivre « les circonstances », le législateur semble bien indiquer au juge que la détermination de l'échéance du terme peut se faire par tous moyens. Le juge peut aussi considérer qu'au moment où il statue, l'échéance du terme du contrat, tel qu'il l'interprète, est déjà passée,

de sorte que le prêt est restituable immédiatement et sans délai (Jurisclasseur civil, Art. 1892 à 1904 Prêt simple, n°s 127 et 130).

La partie requérante, qui soutient que le prêt aurait été prévu à « court terme », se prévaut d'un courrier d'PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE12.), celle-ci étant elle-même le gérant commandité de la SOCIETE11.)), du 19 septembre 2020 dont il résulterait d'après elle que les fonds n'étaient pas supposés être prêtés sur le long terme alors que mentionnant que « *Le financement de l'Acquisition, du Développement et des Travaux sera réalisé comme suit :*

- ° *A partir d'un financement bancaire à obtenir par la société*
- ° *Pour le solde, d'apports en cash de notre associé investisseur à la société »*

Il serait donc « clair » d'après la requérante qu'il aurait toujours été question de trouver un investisseur en remplacement de la partie PERSONNE3.) et qu'il n'aurait jamais été convenu que les fonds avancés par la requérante devaient l'être sur le long terme.

Force est de constater que ce courriel n'évoque pas expressément la supposée durée de remboursement de l'avance de fonds faite par la requérante, de sorte qu'il ne saurait éclaircir le tribunal sur ce point.

La partie requérante se prévaut encore d'une attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE4.) du 13 avril 2023 qui relate qu'il n'aurait jamais été prévu que l'avance de fonds à la société SOCIETE3.) soit faite pour une longue période, et qu'il n'aurait été question que de quelques semaines alors qu'un nouvel investisseur était déjà envisagé.

Cette attestation est cependant contredite par une attestation de Madame PERSONNE5.) du 28 septembre 2023 (versée en cause par la société SOCIETE3.)), qui relate que certes, l'avance de fonds serait intervenue en urgence suite au désistement de l'investisseur initial SOCIETE8.), mais qu'il n'aurait jamais été question d'un remboursement à court terme des sommes versées ce qui ne serait pas étonnant puisque la réalisation du projet immobilier SOCIETE6.) aurait nécessité l'acquisition de deux autres parcelles voisines, ce qui prendrait nécessairement du temps.

La partie requérante sollicite le rejet de l'attestation de Madame PERSONNE5.) qui serait imprécise et non pertinente et la société SOCIETE3.) sollicite le rejet de l'attestation de Monsieur PERSONNE4.) pour manque d'impartialité et manque de pertinence.

Si le tribunal ne dispose pas d'éléments concrets de nature à écarter ces attestations, force est de constater que ces attestations se contredisent mutuellement, le tribunal étant dans l'impossibilité de privilégier une attestation par rapport à l'autre ; elles ne sauraient partant être prises en compte en vue de déterminer l'échéance du terme.

La partie requérante fait encore valoir que sa créance aurait été inscrite dans les comptes annuels de l'année 2020 de la société SOCIETE3.) comme étant une dette dont la durée résiduelle serait inférieure à un an.

Il est un fait que les comptes annuels de la société SOCIETE3.) pour l'année 2020 mentionnent un montant de 897.745,70.- euros au titre des dettes dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an, le montant se décomposant dans les annexes/note 7 notamment du montant de 897.500.- euros correspondant aux avances faites par la requérante.

Il est cependant constant en cause que le prédit montant de 897.500.- euros s'est retrouvé dans les comptes annuels de la société SOCIETE3.) arrêtés au 31 décembre 2021 en tant que dette dont la durée résiduelle est supérieure à un an ; suivant courrier du 23 novembre 2022, le gérant de la FIDUCIAIRE SOCIETE13.) S.à.r.l., en charge de l'établissement des comptes, explique que le reclassement de cette dette s'expliquerait par le fait qu'il y aurait eu au départ une appréciation erronée de cette dette alors que la fiduciaire n'aurait pas eu à sa disposition tous les éléments en sa possession pour une compréhension adéquate mais qu'il faudrait entretemps retenir que la dette relativement au montant de 897.500.- euros revêtirait un caractère long terme alors qu'en lien avec le financement d'un projet à long terme.

L'affirmation de la partie requérante selon laquelle le courrier précité du 23 novembre 2022 serait un courrier de pure complaisance n'est pas autrement établie.

En tout état de cause, suite à la rectification des comptes, la mention dans les comptes de l'année 2020 que le montant de 897.500.- euros serait à considérer comme une dette d'une durée inférieure à un an, ne saurait valoir comme élément de preuve.

En l'espèce, il résulte de l'ensemble des pièces du dossier que le mobile du prêt de 897.500.- euros était le financement d'un terrain permettant le développement du projet immobilier SOCIETE6.).

S'il a été retenu ci-avant que la société SOCIETE3.) n'est pas signataire du Pacte d'actionnaires de la SOCIETE11.), il n'en demeure pas moins que le projet immobilier SOCIETE6.) émane du groupe VAUBAN et que Monsieur PERSONNE2.) - par le biais de la société SOCIETE1.) - et Monsieur PERSONNE1.) - par le biais de la SCA SOCIETE5.) - étaient/ont associés à de nombreux projets immobiliers chapeautés par le groupe VAUBAN, Monsieur PERSONNE1.) ayant d'ailleurs été (pour le compte de la société SOCIETE3.) l'interlocuteur d'PERSONNE6.)/de la société SOCIETE14.) dans le cadre du projet SOCIETE6.).

Il en découle que la société SOCIETE1.) avait, lors du versement des fonds, une connaissance certaine du projet, du moins tel qu'envisagé à l'époque ; ceci est confirmé par une correspondance de l'investisseur originaire PERSONNE3.) avec PERSONNE2.) en date du 22 avril 2020 - soit avant le désistement de l'investisseur SOCIETE8.) - au sujet de l'évolution du projet en question, ce courrier évoquant entre autres points la mise en réunion de plusieurs parcelles.

La connaissance de la société SOCIETE1.) du projet est toutefois à nuancer par la mésentente entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) qui s'en est suivie au début de l'année 2021, tant la société SOCIETE1.) que PERSONNE2.) n'ayant plus été englobés dans le développement du projet dont question.

S'il résulte des éléments du dossier que les deux autres parcelles voisines ont été acquises par la société SOCIETE3.) en automne 2022, l'on ignore pour quelle raison ces acquisitions n'ont pas pu se faire plus tôt ; il faut constater que le tribunal ne dispose pas d'éléments suffisants pour pouvoir apprécier actuellement l'étendue et le développement concret du projet immobilier SOCIETE6.), et donc sa date d'achèvement, et qu'il n'est pas établi que ces éléments auraient été connus dans leur globalité par la société SOCIETE1.) et acceptés comme tels.

Au regard des liens étroits entre parties, le tribunal retient qu'en l'absence d'autres éléments, il peut être raisonné par analogie par rapport aux investissements prévus dans le Pacte d'actionnaires qui prévoit en son l'article 6 intitulé « Financement des investissements » ce qui suit : « 6.3. Les Actionnaires s'engagent à ne pas retirer leurs fonds avant le terme des Investissements pendant une durée usuelle minimum de 24 mois, qui peut être étendue par le Gérant à sa discrétion jusqu'à 36 mois, pour chacun des investissements ».

Il en résulte que les investissements sont remboursables après une durée de tout au plus 36 mois, durée maximale nécessaire pour la vente des projets immobiliers.

Le tribunal fixe donc le terme du prêt à 36 mois.

Le montant de 868.700.- euros a été réglé le 9 septembre 2020, de sorte qu'il est devenu exigible le 9 septembre 2023.

Le montant de 28.800.- euros a été réglé le 11 septembre 2020, de sorte qu'il est devenu exigible le 11 septembre 2023.

La société SOCIETE3.) fait encore valoir que la demande de la partie requérante serait à rejeter alors qu'elle procéderait d'une démarche déloyale au motif que si la partie requérante ne serait pas associée au sein de la société SOCIETE3.), elle serait cependant associée au sein de la SOCIETE11.), cette dernière ayant été initialement actionnaire à 100% de la société SOCIETE3.), de sorte que la partie requérante seraient nécessairement intéressée par les résultats de la société SOCIETE3.) ; elle se prévaut de l'article 3.4. du Pacte d'actionnaires prévalant entre associés de la SOCIETE11.) qui dispose que « *Chacune des parties s'engage à collaborer de bonne foi afin de permettre la pleine exécution du présent Pacte. A cet égard, chacune s'engage à signer ou remettre tous documents et à prendre toutes mesures qui pourraient raisonnablement être demandées par une Partie et notamment par le Gérant afin d'assurer la bonne exécution afin d'assurer la bonne exécution du présent Pacte* » ; en initiant si tôt sa demande en remboursement, la partie requérante mettrait en en cause l'équilibre financier du projet SOCIETE6.).

Indépendamment du fait que la société SOCIETE3.) n'est pas partie au Pacte d'actionnaires, il convient de retenir qu'une éventuelle déloyauté de la partie requérante dans ses rapports avec la partie défenderesse ne saurait faire obstacle à la demande en remboursement mais pourrait tout au plus donner lieu à une responsabilité contractuelle dans le chef de la partie demanderesse et l'allocation de dommages et intérêts au profit de la partie défenderesse. En l'absence de demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts en relation avec la prétendue démarche déloyale, il n'y a pas lieu de se prononcer à ce sujet.

La partie défenderesse sollicite l'octroi d'un délai de paiement de 5 ans sur base de l'article 1244 du Code civil qui dispose : « Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. ».

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou par la convention entre parties.

Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si le débiteur peut bénéficier de mesures de grâce. Cette solution est fermement admise depuis longtemps par la jurisprudence. Il s'ensuit qu'ils ont un pouvoir discrétionnaire pour accorder ou refuser des délais aux débiteurs.

Le tribunal relève que la société SOCIETE3.) reste en défaut de verser la moindre pièce à l'appui de sa demande, notamment quant à sa situation financière.

Or, les délais de paiement, tels que prévus à l'article 1244 du Code civil, ne sont à accorder que s'il apparaît que le débiteur se trouve dans une situation telle que l'octroi de délais de paiement s'avère justifié et qu'il apparaît vraisemblable que le débiteur soit à même de respecter les délais impartis. Cela présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie toutes les pièces utiles à l'établissement de sa situation financière (Cour 17 octobre 2018, numéroNUMERO8.) du rôle).

Eu égard au manque de pièces fournies par la partie défenderesse, le tribunal n'est pas en mesure de vérifier si les conditions de l'article 1244 du Code civil sont remplies.

La demande de la partie défenderesse en obtention de délais de paiement est partant à rejeter.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en remboursement du prêt fondée et de condamner la société SOCIETE3.) à payer à la requérante le montant de 897.500.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 9 septembre 2023 sur le montant de 868.700.- euros et avec les intérêts légaux à partir du 11 septembre 2023 sur le montant de 28.800.- euros, jusqu'à solde.

Il y a également lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, au regard du fait que l'on ne se trouve ni dans le cadre d'une transaction commerciale ni dans le cadre d'un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur au sens de la loi modifiée du 18 avril 2004 précitée.

### Les demandes accessoires

#### *La demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive*

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle, Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, dans la mesure où la demande principale a été déclarée fondée, aucune faute dans le chef de la requérante ne saurait être retenue en relation avec l'introduction de la présente affaire en justice.

La demande de la société SOCIETE3.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive est donc à rejeter.

#### *La demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat*

En l'espèce, dans la mesure où la demande principale a été déclarée fondée, aucune faute dans le chef de la société SOCIETE1.) ne saurait être retenue en relation avec l'introduction de la présente affaire en justice.

La demande de la société SOCIETE3.) en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat est donc également à rejeter.

#### *Les indemnités de procédure*

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties ne démontrant l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

#### *Les frais et dépens*

En application de l'article 547, alinéa 2 précité du Nouveau Code de procédure civile, il incombe au demandeur ayant fait le choix en matière commerciale d'introduire sa demande selon la procédure applicable en matière civile, de supporter en toute hypothèse les frais supplémentaires occasionnés par ce choix.

Il est admis que ces frais supplémentaires ne sauraient être autres que ceux qui résultent du règlement grand-ducal du 21 mars 1974 concernant les droits et émoluments alloués aux avoués et aux avocats et qui seront sujets à taxe (Lux. 3 mars 2017, n° 313/2017, confirmé sur ce point par la Cour 31 octobre 2018, arrêt n° 110/18).

La société SOCIETE3.), succombant à l'instance, doit en supporter les frais et dépens, abstraction faite des frais supplémentaires occasionnés par le choix de la procédure civile.

### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

dit la demande recevable,

dit la demande en condamnation formulée par la société anonyme SOCIETE1.) (anciennement SOCIETE2.) SA) fondée pour le montant de 897.500.- euros avec les intérêts légaux à compter du 9 septembre 2023 sur le montant de 868.700.- euros et avec les intérêts légaux à partir du 11 septembre 2023 sur le montant de 28.800.- euros jusqu'à solde,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) (anciennement SOCIETE2.) SA) le montant de 897.500.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 9 septembre 2023 sur le montant de 868.700.- euros et avec les intérêts légaux à partir du 11 septembre 2023 sur le montant de 28.800.- euros jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance, abstraction faite des frais supplémentaires occasionnés par le choix de la procédure civile.