

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00033

Audience publique du vendredi, vingt-et-un février deux mille vingt cinq

Numéro TAL-2021-04947 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-déléguée,
Elma KONICANIN, greffier.

E n t r e

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Catherine PERSONNE1.) de Luxembourg du 22 mars 2021,

comparaissant par **Maitre Régis SANTINI**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

1. La société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit NILLES,

comparaissant par **Maitre Ralph HELLINCKX**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2.La société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration, actuellement en fonctions,

inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maitre Albert MORO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Revu le jugement civil n°2022TALCH10/00103 du 13 mai 2022.

Vu l'ordonnance de clôture du 17 décembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 31 janvier 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 31 janvier 2025.

Par exploit d'huissier du 22 mars 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a donné assignation à la société anonyme SOCIETE2.) et à la société anonyme SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.) est engagée pour avoir manqué à ses obligations au titre d'un engagement conclu le 9 décembre 2016,
- voir dire que la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE3.) est engagée,
- à titre principal,
 - o voir condamner la société SOCIETE2.) à mettre à disposition de la société SOCIETE1.) et de ses ayants-droits, 10 places de stationnement situées sur les terrains référencés cadastralement comme suit : parcelle n°ADRESSE4.) à ADRESSE5.), contenant 28 ares et 81 centiares, sous peine d'astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir,
- subsidiairement,

- o voir dire que le droit de préemption conclu au profit de la société SOCIETE1.) le 9 décembre 2016 est un droit de préférence d'origine conventionnelle,
- o voir ordonner la substitution de la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE3.) dans le cadre de la vente conclue avec la société SOCIETE2.) le 10 avril 2020 uniquement s'agissant de l'emprise foncière devant accueillir les emplacements de parking visés dans l'engagement irrévocable du 9 décembre 2016,
- plus subsidiairement,
 - o voir dire que la société SOCIETE2.) n'a pas respecté son droit de préemption,
 - o voir prononcer la nullité de la vente entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) le 10 avril 2020 et en tirer toutes les conséquences juridiques,
 - o voir octroyer à la société SOCIETE1.) un droit de préférence en cas de vente amiable des places de stationnement mises à disposition et voir dire que le prix offert pour l'acquisition des 10 emplacements de parking ne saurait être supérieur à 100.000 euros,
- en tout état de cause,
 - o voir condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 150 euros par mois et par emplacement de parking depuis le mois de mai 2019 au titre de perte de loyers pour la location des emplacements de parking,
 - o voir condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 400.000 euros au titre du préjudice lié à la difficulté de vendre le dernier lot de l'opération,
 - o voir condamner la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 400.000 euros au titre du préjudice lié à la perte de chance de payer un moindre prix pour l'achat du foncier,
 - o voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours,
 - o voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Dans son exploit d'assignation, **la société SOCIETE1.)** a fait exposer qu'elle a acquis, par compromis du 15 novembre 2016, de la part de la société SOCIETE2.) un terrain et un bâtiment à bureaux dans la Zone industrielle ADRESSE6.) à ADRESSE7.). Aux termes de ce compromis, la société SOCIETE2.) se serait engagée à mettre à sa disposition « *8/10 emplacements de stationnement à la location sur un terrain situé à*

l'arrière de l'opération visée et restant appartenant au VENDEUR, en fonction des besoins et demandes de l'SOCIETE4.) ». Le compromis aurait été conclu sous la condition suspensive de signer un « engagement écrit entre les parties formalisant les conditions de cette mise à disposition » des places de stationnement « permettant de matérialiser précisément lesdits emplacements ». Un acte notarié de vente aurait été signé le 9 décembre 2016 et le même jour, la société SOCIETE2.) aurait pris l'engagement irrévocable de mettre à disposition de la société SOCIETE1.) les places de stationnement susvisées. La société SOCIETE2.) se serait encore engagée à « régulariser sur simple demande de l'SOCIETE4.) et de ses ayants-droits tout contrat de bail portant sur lesdites places de stationnement » et il aurait été précisé que « les baux portant sur lesdites places de stationnement sont donc destinés à être signés entre la société SOCIETE2.) et les acquéreurs des différents lots du programme immobilier à construire par l'SOCIETE4.), ce que le VENDEUR accepte ». La location des emplacements aurait été conclue pour un loyer maximum de 100 euros par emplacement et par mois, pour une durée de 12 ans et avec la mise en place d'un droit de préférence en cas de revente du bien par le vendeur.

En date du 3 avril 2018, la société SOCIETE2.) aurait donné son accord pour l'implantation d'une base de vie de son chantier à la société SOCIETE1.) sur le terrain sur lequel se trouvent les emplacements de parking.

En janvier 2019, la société SOCIETE3.) se serait présentée comme étant copropriétaire avec la société SOCIETE2.) de la parcelle sur laquelle se trouvent les emplacements de parking. Elle aurait indiqué qu'elle souhaitait acquérir les droits de la société SOCIETE2.) sur cette parcelle, mais que le notaire y aurait vu un obstacle en raison du droit de préemption en faveur de la société SOCIETE1.). La société SOCIETE3.) aurait indiqué qu'elle bénéficierait également de la part de la société SOCIETE2.) d'un droit de préemption pour l'ensemble de l'emprise foncière sur base d'un acte du 28 décembre 1998.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait informé les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) de sa volonté d'acquérir plutôt que de louer les 10 places de stationnement. Par courriel du 15 mai 2019, la société SOCIETE3.) l'aurait informée qu'elle n'y voyait pas d'objections.

En mai 2019, la société SOCIETE1.) aurait vendu en l'état futur d'achèvement plusieurs lots d'un immeuble administratif et commercial en voie de construction sur le terrain acquis auprès de la société SOCIETE2.). Plusieurs lots auraient été réservés par la société SOCIETE5.) SARL, qui aurait voulu louer les 10 emplacements de stationnement extérieur selon les modalités prévues à l'engagement du 9 décembre 2016 conclu entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.). La société SOCIETE1.) se serait engagée à faire bénéficier la société SOCIETE5.) SARL d'un droit de préemption dans le

cas où les démarches d'acquisition de ces emplacements de stationnement auprès du propriétaire aboutiraient.

En date du 12 juillet 2019, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) auraient signé avec la société SOCIETE1.) un plan de morcellement matérialisant leur accord pour la création des emplacements de parking.

Par courrier du 23 août 2019, le mandataire de la société SOCIETE2.) aurait proposé à la société SOCIETE1.) de vendre l'immeuble et le terrain à la société SOCIETE3.), sous la condition que la société SOCIETE3.) s'engage à céder à la société SOCIETE1.) la partie de la parcelle à créer afin d'y construire les places de parking et que la société SOCIETE1.) s'engage soit de résilier l'engagement irrévocable soit à intervenir à la signature de l'acte de vente entre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.). Le mandataire de la société SOCIETE2.) aurait encore proposé à la société SOCIETE1.) que la société SOCIETE3.) vende à la société SOCIETE1.) la partie de la parcelle de terrain objet du projet de morcellement.

En date du 13 novembre 2019, la société SOCIETE1.) aurait soumis à la société SOCIETE3.) un projet de compromis de vente portant sur l'acquisition auprès des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) d'une parcelle d'environ 150 m² afin d'y créer des emplacements de parking.

Par courriel du 15 novembre 2019, la société SOCIETE3.) aurait fait savoir à la société SOCIETE1.) que ce compromis de vente n'était pas acceptable alors que l'acte de vente et l'engagement du 9 décembre 2016 ne lui seraient pas opposables, que l'emprise de terrain concernée par les emplacements constituerait une partie commune, que le syndicat des copropriétaires n'aurait jamais ratifié l'engagement pris par la société SOCIETE2.) envers la société SOCIETE1.) et que l'engagement pris par la société SOCIETE2.) aurait été conclu sans avoir égard au droit de préemption dont bénéficierait la société SOCIETE3.) selon acte de vente du 28 décembre 1998.

Par courrier du 6 décembre 2019, le mandataire de la société SOCIETE1.) aurait tenté de trouver une issue amiable à cette difficulté, cependant sans succès.

Dans ces conditions, et dans la mesure où elle avait par ailleurs régularisé l'acte de vente en l'état futur d'achèvement avec la société SOCIETE5.), la société SOCIETE1.) aurait sollicité le 10 décembre 2019 la transmission d'un contrat de bail portant sur les 10 emplacements de parking conformément aux conditions prévues dans l'engagement du 9 décembre 2016.

Par courrier du 14 janvier 2020, la société SOCIETE2.) aurait fait valoir que l'engagement du 9 décembre 2016 serait entaché de nullité ou de caducité dans la mesure où elle

n'aurait pas été en droit de s'engager seule et sans l'accord de la société SOCIETE3.), copropriétaire de la parcelle depuis le 28 décembre 1998. Elle serait donc dans l'impossibilité d'exécuter son obligation de mettre à disposition les emplacements de parking.

En date du 10 avril 2020, la société SOCIETE2.) aurait par la suite cédé à la société SOCIETE3.) ses droits privatifs et exclusifs sur la parcelle litigieuse, en violation du droit de préemption concédé à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) a entendu engager la responsabilité de la société SOCIETE2.) sur le fondement contractuel, sinon délictuel, pour ne pas avoir mis à sa disposition les 10 emplacements de parking promis, ni ne les lui avoir proposés en vente et pour avoir conclu un acte de vente en violation du droit de préemption de la société SOCIETE1.).

En signant le 9 décembre 2019 l'engagement portant sur la mise à disposition de 10 places de stationnement et en signant le 12 juillet 2019 avec la société SOCIETE1.) le plan de morcellement matérialisant les emplacements de parking ainsi que les servitudes de passages, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) auraient donné leur accord pour la réalisation des travaux. Par ailleurs, la société SOCIETE1.) n'aurait pas été informée au moment de l'acte de vente conclu avec la société SOCIETE2.) que les emplacements de parking qui devaient être mis à sa disposition se trouvaient sur une parcelle détenue en copropriété par les parties défenderesses.

La société SOCIETE1.) entend engager la responsabilité contractuelle ou délictuelle de la société SOCIETE3.) pour avoir conclu un acte de vente en violation du droit de préemption de la société SOCIETE1.).

Elle a demandé principalement l'exécution forcée de l'engagement pris par la société SOCIETE2.) en date du 9 décembre 2016 de mettre à sa disposition les 10 emplacements de parking sur base de l'article 1184 du Code civil.

Subsidiairement, elle a demandé sa substitution à la société SOCIETE3.) alors que l'immeuble objet du litige aurait été vendu à la société SOCIETE3.) bien que les droits de la société SOCIETE1.), notamment son droit de préemption, n'auraient pas été purgés. En cas de violation d'un droit de préférence, la jurisprudence admettrait l'annulation de la vente, à condition que le tiers acquéreur ait été de mauvaise foi et même de se substituer au tiers acquéreur. En l'espèce, la société SOCIETE3.) aurait été de mauvaise foi alors qu'elle aurait été informée du droit de préférence dans le chef de la société SOCIETE1.) et de la volonté de la société SOCIETE1.) d'acquérir la parcelle sur laquelle se trouvent les emplacements de parking.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) a demandé la nullité de la vente intervenue entre les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) et la réparation de son préjudice subi, au vu de la mauvaise foi établie du tiers acquéreur.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) a demandé la réparation de son préjudice qui consisterait en la perte de loyers pour l'absence de mise à disposition de 10 emplacements de parking, les frais financiers liés à la perte de chance de vendre le lot dans l'immeuble, dont les emplacements de stationnement auraient dû être mis à disposition de la société SOCIETE5.) et la perte de chance de payer un moindre prix pour l'achat du foncier.

Elle a chiffré le préjudice subi en raison de la perte de loyers pour les 10 emplacements de parking au montant de 30.000 euros (20 mois x 150 euros x 10) au 30 janvier 2021, somme à parfaire au jour du jugement à intervenir.

Le préjudice lié à la difficulté de vendre le dernier lot de l'opération a été évalué au montant de 400.000 euros.

Le préjudice lié à la perte de chance de payer un moindre prix pour l'acquisition du foncier a également été évalué à un montant de 400.000 euros.

Tant **la société SOCIETE2.)** que **la société SOCIETE3.)** avaient soulevé *in limine litis* la nullité de l'exploit d'assignation pour libellé obscur.

Par **jugement civil n°2022TALCH10/00103 du 13 mai 2022**, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a :

- reçu la demande en la pure forme,
- rejeté les moyens de nullité pour libellé obscur et d'irrecevabilité pour défaut d'intérêt légitime à agir,
- avant tout autre progrès en cause, renvoyé le dossier aux parties pour leur permettre de conclure,
- réservé le surplus et les frais.

Il résulte des dernières conclusions récapitulatives de **la société SOCIETE1.)** du 5 février 2024 qu'elle reformule ses demandes en ce sens qu'elle sollicite :

- à titre principal, à voir ordonner la substitution de la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE3.) dans le cadre de la vente conclue avec la société SOCIETE2.) le 10 avril 2020 uniquement s'agissant de l'emprise foncière devant accueillir les emplacements de parking visés dans l'engagement irrévocable du 9 décembre 2016,

- à titre subsidiaire,
 - o à voir prononcer la nullité de la vente entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) le 10 avril 2020 et en tirer toutes les conséquences,
 - o à voir dire qu'en cas de nullité de la vente du 10 avril 2020, la société SOCIETE1.) se verrait octroyer un droit de préférence en cas de vente amiable des places de stationnement mises à disposition, et que le prix offert pour l'acquisition des 10 emplacements de parking ne saurait être supérieur à 100.000 euros,
- en tout état de cause,
 - o à voir condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 21.500 euros à parfaire au jour de la décision à intervenir, au titre de la perte de loyers pour la location des emplacements de parking,
 - o à voir condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 58.770 euros à parfaire au jour de la décision à intervenir, au titre de la perte sur le prix de vente des emplacements de parking à SOCIETE5.),
 - o à voir condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 135.067 euros à parfaire au jour de la décision à intervenir, au titre des frais financiers liés à la perte de change de vendre le lot 3,
 - o à voir condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 33.312 euros à parfaire au jour de la décision à intervenir, au titre de la marge non réalisée,
 - o à voir condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 191.739 euros à parfaire au jour de la décision à intervenir, au titre de la perte de valeur commerciale du lot 3 compte tenu du manque d'emplacements de parking,
 - o à voir condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) solidairement, sinon in solidum, à verser à la société SOCIETE1.) la somme de 95.418 euros à parfaire au jour de la décision à intervenir, au titre de la perte de chance de payer un moindre prix pour le foncier d'assiette des 10 emplacements de parking supplémentaires,
 - o à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours,
 - o à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 3.000 euros.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les parties défenderesses engageraient leur responsabilité contractuelle respectivement délictuelle. Elle reproche à la société

SOCIETE2.) de ne pas avoir mis à sa disposition les 10 places de stationnement promises et de ne pas lui avoir proposé ces 10 places de stationnement. Elle reproche encore aux deux sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) d'avoir conclu un acte de vente en date du 10 avril 2020 en violation du droit de préférence qui lui aurait été alloué dans le cadre de l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016.

La société SOCIETE2.) souligne que les « *10 places de stationnement* » dont la demanderesse sollicite la mise à disposition par substitution n'existent tout simplement pas et n'existeront pas. Le service de l'urbanisme de la commune de ADRESSE7.) aurait refusé d'autoriser leur installation et aurait exigé le rétablissement d'espaces verts. La partie demanderesse serait parfaitement au courant de ce refus de la part du service de l'urbanisme. Il serait donc impossible de faire droit à la demande de mise à disposition de ces emplacements. Il aurait appartenu à la partie demanderesse de vérifier la faisabilité de son projet. La partie demanderesse aurait elle-même rédigé le compromis de vente du 15 novembre 2016 et l'acte d'engagement du 9 décembre 2016 et aurait su que la parcelle sur laquelle elle souhaitait louer les emplacements de parking n'était pas aménagée à cet effet et qu'il y aurait lieu pour ce faire de solliciter une autorisation auprès de la Commune. En tant que professionnel de l'immobilier, la partie demanderesse aurait pu consulter le règlement de copropriété et le règlement des bâtisses avant de rédiger le compromis. Il aurait appartenu à la partie demanderesse d'inclure une clause suspensive relative à l'obtention d'une autorisation d'aménagement de la Commune. La responsabilité de la société SOCIETE2.) ne saurait donc être engagée. Les contrats de locations qui auraient dû être établis n'auraient donc pas non plus pu se former.

La société SOCIETE2.) conclut donc à la nullité de la convention lui soumise à signature par la partie demanderesse le 9 décembre 2016 sur base de l'article 1108 du Code civil. Il manquerait l'objet certain formant la matière de l'engagement.

La société SOCIETE2.) souligne encore qu'en date du 29 juin 2020, la partie demanderesse aurait obtenu du Bourgmestre de la commune de ADRESSE7.) une autorisation d'aménagement extérieur pour construire 7 places de parking à l'avant du bâtiment. Les demandes en condamnation formulées « en tout état de cause » et portant sur un montant total de 408.389 euros qui serait redû au titre de perte de loyers pour 10 emplacements de parking, de perte sur le prix de vente de ces 10 emplacements de parking, de frais financiers, etc. seraient donc en tout état de cause non fondées, mais permettraient de démontrer la mauvaise foi de la partie demanderesse.

Quant au droit de préférence figurant dans l'acte d'engagement du 9 décembre 2016, l'engagement pris par la société SOCIETE2.) aurait en effet été d'accorder en cas de vente un droit de préférence à la partie demanderesse sur les places de stationnement qui seraient données en location à cette dernière. En signant l'acte d'engagement du 9 décembre 2016, rédigé par la partie demanderesse, PERSONNE2.), administrateur de

la société SOCIETE2.), n'aurait pas été conscient du fait que la société SOCIETE2.) n'était pas l'unique propriétaire de la surface sur laquelle l'installation des places de parking avait été envisagée, de sorte qu'à admettre que l'aménagement de ces emplacements eut été possible, il eut fallu encore obtenir, l'accord de la société SOCIETE3.).

En outre, le droit de préemption de la société SOCIETE3.) serait antérieur au droit de préférence de la partie demanderesse et aurait été régulièrement transcrit au bureau des hypothèques.

Il ne serait pas utile de développer la question de savoir si le droit de préemption de la société SOCIETE3.) devait primer sur le droit de préférence que s'était réservé la société SOCIETE1.) puisqu'en tout état de cause, les emplacements de parking à la propriété desquels la société SOCIETE1.) sollicite sa substitution n'existeraient pas et n'existeront pas, l'autorisation de leur installation aurait été refusée par la SOCIETE6.).

La société SOCIETE2.) conteste encore la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par la partie demanderesse.

En tout état de cause, elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

La société SOCIETE3.) fait exposer qu'elle aurait acquis de la société SOCIETE2.) en date du 28 décembre 1998 un lot dans l'immeuble en copropriété. Cet acte aurait également prévu un droit de préemption en sa faveur sur les lots privatifs ainsi que la jouissance exclusive des parkings extérieurs. En date du 1^{er} août 2018, la société SOCIETE2.) se serait engagée à vendre à la société SOCIETE3.) tous les éléments privatifs et les quotités dans les parties communes y relatives de l'immeuble. Suite à la découverte de l'existence d'un engagement pris par la société SOCIETE2.) envers la société SOCIETE1.), elle aurait accepté de reporter la date de signature de l'acte notarié afin d'y voir plus clair. Dans ce contexte, des contacts seraient intervenus entre elle et la partie demanderesse. Les deux parties défenderesses auraient ainsi marqué leur accord pour que la partie demanderesse mandate un homme de l'art en vue de dresser un projet de morcellement de la parcelle non bâtie (no.NUMERO4.)), afin d'identifier d'un point de vue cadastral la prédite emprise et d'en déterminer les contours et la superficie. Au courant de l'année 2019, le projet de morcellement aurait été signé par les trois parties et une demande d'autorisation de morcellement aurait été introduite auprès de la SOCIETE6.). En date du 15 novembre 2019, le Service de l'Urbanisme aurait émis un avis favorable à la demande de morcellement tout en demandant le rétablissement d'un espace vert rendant ainsi tout transfert de propriété de l'emprise et la réalisation d'emplacements de stationnements sur celle-ci impossible. L'acte de vente avec la société SOCIETE2.) aurait finalement été signé en date du 10 avril 2020.

La société SOCIETE3.) conclut que le droit de préférence de la partie demanderesse sur l'emprise des emplacements de parking litigieux serait inexistant, respectivement lui serait inopposable, alors que la société SOCIETE2.) n'aurait pas eu le pouvoir de conclure les contrats litigieux portant sur des parties communes en copropriété avec la société SOCIETE3.).

Le droit de préférence de la partie demanderesse sur l'emprise des emplacements de parking litigieux lui serait encore inopposable faute de publicité adéquate.

Ensuite, son propre droit de préemption serait antérieur à celui de la partie demanderesse et lui serait opposable.

La demande en substitution formulée par la partie demanderesse serait encore à rejeter alors que la violation d'un droit de préférence se résoudrait en droit luxembourgeois toujours en dommages et intérêts.

La société SOCIETE3.) fait encore valoir que la substitution serait impossible alors que l'emprise litigieuse n'aurait aucune désignation cadastrale propre ni aucune existence juridique distincte des parties privatives dont elle constituerait l'accessoire et qui lui permettrait d'être cédée isolément.

Même à supposer qu'une substitution puisse être possible, les conditions pour procéder à une telle substitution ne seraient pas remplies en l'espèce. La société SOCIETE3.) n'aurait pas été de mauvaise foi au moment de la promesse de vente du 1^{er} août 2018 et la partie demanderesse n'aurait jamais manifesté son intention de se prévaloir de son droit de préemption.

La demande en nullité de la vente intervenue entre les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) serait à rejeter pour les mêmes motifs.

La société SOCIETE3.) donne encore à considérer que la partie demanderesse solliciterait uniquement la nullité de l'acte de vente du 10 avril 2020, mais non celle du compromis du 1^{er} août 2020. Le compromis de vente resterait donc valable en tout état de cause. En outre la demande au tribunal de « *tirer toutes les conséquences* » de cette nullité ne saurait donner lieu à une quelconque condamnation. Aucune restitution ne serait sollicitée par la partie demanderesse.

En ce qui concerne la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par la société SOCIETE1.), la société SOCIETE3.) conteste toute faute dans son chef. Elle conteste encore les prétendus préjudices invoqués par la partie demanderesse ainsi que tout lien de causalité entre les prétendues fautes et les prétendus préjudices.

Si elle devait être condamnée à payer un quelconque montant à la société SOCIETE1.), la société SOCIETE3.) formule une demande en garantie contre la société SOCIETE2.) sur base de la « *clause spéciale* » insérée dans l'acte de vente notarié du 10 avril 2020 en vertu de laquelle « *le vendeur s'engage à tenir l'acquéreur quitte et indemne de toutes les demandes, revendications et recours que la susdite société SOCIETE1.) pourrait, le cas échéant, diriger à son encontre* ».

En tout état de cause, elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

MOTIFS DE LA DECISION

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) ne reformule pas toutes les demandes initialement contenues dans son assignation, il faut retenir qu'elle les a abandonnées. Le tribunal n'analysera donc que les demandes formulées dans le dernier corps de conclusions de la partie demanderesse.

Il résulte des pièces du dossier que la société SOCIETE1.) a acquis, par compromis du 15 novembre 2016, de la part de la société SOCIETE2.) un terrain et un bâtiment à bureaux dans la Zone industrielle ADRESSE6.) à ADRESSE7.) situés sur la parcelle cadastrale no. NUMERO5.) (devenue no. NUMERO6.) et NUMERO7.)).

Aux termes de ce compromis, la société SOCIETE2.) s'est encore engagée à mettre à disposition de la société SOCIETE1.) « *8/10 emplacements de stationnement à la location sur un terrain situé à l'arrière de l'opération visée et restant appartenant au VENDEUR, en fonction des besoins et demandes de l'SOCIETE4.)* ». Ces places de stationnement se trouveraient sur la parcelle cadastrale no. NUMERO8.), devenue no. NUMERO9.) et NUMERO10.)).

Le compromis a été conclu sous la condition suspensive de signer un « *engagement écrit entre les parties formalisant les conditions de cette mise à disposition* » des places de stationnement « *permettant de matérialiser précisément lesdits emplacements* ».

Un acte notarié de vente a été signé le 9 décembre 2016 pour réitérer la vente des immeubles prémentionnés. Le même jour, la société SOCIETE2.) a pris l'engagement de mettre à disposition de la société SOCIETE1.) les places de stationnement susvisées. Cet « *engagement irrévocable* » est rédigé comme suit : « *dans le cadre du présent engagement irrévocable, le VENDEUR s'engage à mettre à disposition de l'SOCIETE4.) et de ses ayants-droits 10 places de stationnement situées sur les terrains référencés*

cadastralement comme suit : parcelle n°NUMERO8.), PERSONNE3.) 2 à ADRESSE7.) (L-3225) contenant 28 ares et 81 centiares. Ces places de stationnement sont matérialisées sous teinte verte sur le plan masse ci-annexé ».

Le plan annexé audit engagement matérialise 4 emplacements existants et 6 emplacements « à créer ».

La société SOCIETE2.) s'est encore engagée à « régulariser sur simple demande de l'SOCIETE4.) et de ses ayants-droits tout contrat de bail portant sur lesdites places de stationnement » et il a été précisé que « les baux portant sur lesdites places de stationnement sont donc destinés à être signés entre la société SOCIETE2.) et les acquéreurs des différents lots du programme immobilier à construire par l'SOCIETE4.), ce que le VENDEUR accepte ».

La location des emplacements devrait être conclue pour un loyer maximum de 100 euros par emplacement et par mois, pour une durée de 12 ans et avec la mise en place d'un droit de préférence en cas de revente du bien par le vendeur.

Il résulte encore de l'acte du 9 décembre 2016 que la société SOCIETE2.) a consenti à la société SOCIETE1.) ou à ses ayants-droits un droit de préemption en cas de vente amiable des places de stationnement mises à disposition. Il est ainsi prévu dans l'acte que « le bénéficiaire du droit de préemption disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la notification par lettre recommandée ou de la remise de l'exploit d'huissier pour faire connaître son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition ».

Il résulte ensuite d'un échange de courriels entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) du 28 mars 2018 et du 3 avril 2018 que la société SOCIETE1.) a sollicité l'accord de la société SOCIETE2.) pour l'implantation de « la base de vie de son chantier ». En date du 3 avril 2018, PERSONNE4.) de la société SOCIETE2.) a retourné le plan d'implantation signé de sa main.

En janvier 2019, la société SOCIETE3.) a contacté la société SOCIETE1.) pour l'informer qu'elle était copropriétaire de la parcelle n°NUMERO8.) sur laquelle se trouvent les emplacements de parking litigieux et qu'elle souhaitait acquérir les droits de son copropriétaire, la société SOCIETE2.), mais que le notaire en charge de la vente y voyait un obstacle en raison du droit de préemption consenti par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.) dans son engagement du 9 décembre 2016. La société SOCIETE3.) a encore indiqué qu'elle disposait également d'un droit de préemption sur l'ensemble de l'emprise foncière qui lui a été consenti par la société SOCIETE2.) selon un acte de vente du 28 décembre 1998.

Des discussions ont par la suite eu lieu entre les trois sociétés SOCIETE3.), SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

En date du 12 juillet 2019, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) ont fait établir et signer un plan de morcellement matérialisant leur accord pour la création des emplacements de parking.

En date du 13 novembre 2019, la société SOCIETE1.) a soumis à la société SOCIETE3.) un projet de compromis de vente portant sur l'acquisition auprès des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) d'une parcelle de terrain de 150m² afin d'y créer les emplacements de parking.

Des discussions ont encore eu lieu entre les trois sociétés.

Par courrier du 14 janvier 2020, la société SOCIETE2.) a informé la société SOCIETE1.) que l'engagement du 9 décembre 2016 était entaché de nullité ou à tout le moins frappé de caducité dans la mesure où elle n'était pas en droit de s'engager seule et sans l'accord de la société SOCIETE3.).

Dans les discussions qui se sont suivies, la société SOCIETE2.) a prétendu qu'elle se trouverait dans l'impossibilité d'exécuter son obligation de mettre à disposition les emplacements de parking.

Par acte de vente du 10 avril 2020, la société SOCIETE2.) a finalement cédé à la société SOCIETE3.) ses droits privatifs et exclusifs sur la parcelle n°NUMERO5.).

- La demande principale de la société SOCIETE1.) à voir ordonner sa substitution à la société SOCIETE3.) dans le cadre de la vente conclue avec la société SOCIETE2.) le 10 avril 2020 uniquement s'agissant de l'emprise foncière devant accueillir les emplacements de parking visés dans l'engagement irrévocable du 9 décembre 2016

La société SOCIETE1.) demande principalement à voir ordonner sa substitution à la société SOCIETE3.) dans le cadre de la vente conclue avec la société SOCIETE2.) le 10 avril 2020 uniquement s'agissant de l'emprise foncière devant accueillir les emplacements de parking visés dans l'engagement irrévocable du 9 décembre 2016.

Elle se fonde sur son « *droit de préemption* » qu'elle s'est vue accordée par la société SOCIETE2.) par acte du 9 décembre 2016.

L'« *engagement irrévocable* » signé entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) en date du 9 décembre 2016 prévoit ce qui suit :

« 3) Droit de préemption au profit de l'Acquéreur ou ses ayants-droits

Un droit de préemption est accordé par le Vendeur à l'Acquéreur ou ses ayants-droits en cas d'aliénation à titre onéreux du Bien objet des présentes, tant entendu que l'objet des présentes ne concerne que les places de stationnement mises à disposition par le Vendeur.

Si une vente amiable doit intervenir, le Vendeur doit adresser l'offre de vente à l'Acquéreur ou aux ayants-droits avec lesquels le Vendeur aurait contracté un contrat de location, par voie de lettre recommandée.

Dans cette offre, le Vendeur doit avertir l'Acquéreur qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

Le bénéficiaire du droit de préemption disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la notification par recommandée ou de la remise de l'exploit d'huissier pour faire connaître son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition.

Ce droit de préemption ne sera applicable qu'en cas de vente amiable à l'exclusion de toute autre forme de mutation.

Le silence de l'Acquéreur ou ayants-droits dans le délai susmentionné vaut refus de l'offre.

En cas de refus de l'offre par l'Acquéreur et ses ayants-droits, les places de stationnement ne pourront être vendues à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par l'Acquéreur ou ses ayants-droits ».

Un droit de préemption est la faculté conférée à une personne, physique ou morale, d'acquérir par préférence à toute autre, un bien que son propriétaire se propose de céder, en se portant acquéreur de ce bien, à un prix proposé par le vendeur, ou fixé judiciairement ou par un expert (Encyclopédie Dalloz, Préemption).

En l'espèce, le droit de préemption accordé par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.) par « engagement irrévocable » du 9 décembre 2016 est à assimiler à un pacte de préférence, c'est-à-dire un contrat par lequel le promettant consent au bénéficiaire une priorité quant à la conclusion d'un contrat futur, une fois que ses éléments essentiels auront été déterminés, et s'engage à ne pas conclure ce contrat avec un tiers avant d'avoir proposé au préalable au bénéficiaire la conclusion aux mêmes conditions. Lorsque le contrat futur envisagé est, tel qu'en l'espèce, une vente, le pacte de préférence fait naître un droit conventionnel de préemption, le propriétaire de la chose

s'engageant, au cas où il l'aliénerait, à donner la préférence au bénéficiaire, si celui-ci accepte de payer le prix offert par un tiers.

En cas de violation d'un pacte de préférence, un arrêt de la chambre mixte de la Cour de cassation française du 26 mai 2006 admet, outre la nullité, la substitution du bénéficiaire au tiers ayant contracté avec le promettant. Il précise que « *si le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, c'est à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir* » (JurisData n° 2006-033690 ; JCP G 2006, II, 10142, note L. Leveneur ; JCP E 2006, 2378, obs. Ph. Delebecque ; , obs. F. Labarthe ; JCP N 2006, 1278 , note S. Piedelièvre ; Bull. civ. ch. mixte, n° 4; Bull. inf. C. cass. 1er août 2006, n° 645, rapp. M. Bailly, avis M. Sarcelet ; Rev. sociétés 2006, p. 808 , note J.-F. Barbière ; D. 2006, p. 1861, note P.-Y. Gautier et D. Mainguy ; Gaz. Pal. 5 sept. 2006, n° 248, p. 11, note F. Béranger ; Bull. Joly Sociétés 2006, p. 1072, [sect] 218, obs. H. Le Nabasque ; Defrénois 2006, art. 38433, n° 41, p. 1206 , obs. E. Savaux ; art. 38433, n° 46, p. 1233, obs. R. Libchaber ; RDC 2006, p. 1080 , obs. D. Mazeaud ; p. 1131, obs. F. Collart-Dutilleul ; RTD civ. 2006, p. 550 , obs. J. Mestre et B. Fages).

En l'absence de mauvaise foi du tiers, la seule sanction possible réside dans l'allocation de dommages et intérêts.

La société SOCIETE3.) se défend en concluant à l'inexistence, respectivement l'inopposabilité du droit de préemption accordé à la partie demanderesse.

Elle estime tout d'abord que la société SOCIETE2.) n'aurait eu aucun pouvoir pour conclure l'ensemble des contrats litigieux et donc également pour accorder un tel droit de préférence à la partie demanderesse.

Elle fait conclure que les dispositions de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après : la Loi de 1975) exigeraient que l'assemblée générale des copropriétaires prenne une décision sur l'octroi d'un droit de préférence, ce qui aurait obligatoirement nécessité l'accord de la société SOCIETE3.), alors que l'octroi d'un tel droit de préférence sur les parties communes d'une copropriété bâtis ne saurait incomber à un coindivisaire agissant seul et à son profit unique. Au moment de la passation des différents contrats en 2016, la parcelle litigieuse aurait été soumise au régime de la copropriété des immeubles bâtis, tel qu'il résulte de la Loi de 1975, et cela depuis un acte de base établi par le notaire Metzler en date du 28 décembre 1998, transcrit au bureau des hypothèques le 13 janvier 1999. Suivant l'acte de base de la copropriété du 28 décembre 1998, tant les quatre emplacements de parking existants que l'emprise prévue par les six emplacements de stationnement à créer, auraient fait

partie des parties communes de la copropriété. La société SOCIETE2.) n'aurait donc pas été le seul propriétaire au moment de la conclusion du droit de préférence au profit de la partie demanderesse.

En plus de l'exigence d'une décision formelle de l'assemblée générale des copropriétaires, la société SOCIETE2.) n'aurait pas pu se passer du concours de la société SOCIETE3.) au cours de cette assemblée, alors que chaque copropriétaire aurait disposé, en vertu de l'article 19 de la Loi de 1975 d'un nombre de voix équivalent à l'autre.

Selon la société SOCIETE3.), le droit de préférence qui lui avait été accordé antérieurement devrait l'emporter sur celui accordé postérieurement à la société SOCIETE1.).

Un contrat par lequel une personne prétendait passer un contrat affectant la personne ou les biens d'un tiers serait nul, ou du moins ne pourrait pas produire les effets recherchés à l'égard de la personne n'ayant pas consenti.

Il n'est contesté par aucune des parties et il résulte des pièces du dossier que la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) étaient copropriétaires, depuis le 28 décembre 1998, de la parcelle cadastrale n°NUMERO9.) (anciennement n°NUMERO8.)), objet de l'engagement irrévocable du 9 décembre 2016 et qu'un acte de base a été établi par le notaire Tom Metzler en date du 28 décembre 1998.

Suivant un acte de mise en copropriété du 28 décembre 1998, l'immeuble dénommé ADRESSE8.) sis à ADRESSE9.), situé sur cette parcelle a été divisé en 6 lots.

Suivant le Règlement général de copropriété du même jour, ni les quatre emplacements de parking existants, ni l'emprise prévue pour les six emplacements de stationnement à créer sur base de l'engagement irrévocable du 9 décembre 2016 ne faisaient partie des parties privatives de la copropriété.

Il faut donc en déduire que tous les emplacements de parking faisaient partie des parties communes de la copropriété.

Il en résulte que la société SOCIETE2.) n'était pas propriétaire unique des quatre emplacements de parking existants, ni de l'emprise prévue pour les six emplacements de stationnement à créer. L'immeuble litigieux avait deux copropriétaires, à savoir : la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE2.) ne pouvait donc pas non plus accorder seule un droit de préférence à un tiers sur ces emplacements de parking.

En effet, toutes les décisions affectant les parties communes et les droits y relatifs doivent être prises par le syndicat des copropriétaires regroupant les copropriétaires de l'immeuble. En vertu de l'article 14 de la Loi de 1975, les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises en assemblée générale.

En vertu de l'article 17 de ladite loi, « *Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant : a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition ; b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ; c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration.* »

En l'espèce, l'octroi d'un droit de préférence constitue un acte de disposition et est partant soumis à la majorité des copropriétaires.

La société SOCIETE2.) n'avait donc en tout état de cause pas le pouvoir de décider seule de l'octroi d'un droit de préférence affectant des parties communes de l'immeuble litigieux.

La partie demanderesse fait valoir à ce niveau que dans l'acte de mise en copropriété du 28 décembre 1998, la société SOCIETE2.) se serait réservée la jouissance exclusive des 29 emplacements de parking extérieurs. Cette jouissance exclusive résulterait également d'un extrait cadastral du 17 octobre 2017. En disposant de la jouissance exclusive des emplacements, elle aurait en tout état de cause pu exécuter son engagement envers la partie demanderesse. En outre, la société SOCIETE2.) aurait disposé d'une majorité absolue des tantièmes sur les emplacements litigieux, de sorte que ni l'accord ni la consultation de la société SOCIETE3.) n'auraient été nécessaires pour accorder le droit de préférence litigieux. Par ailleurs, la société SOCIETE3.) ne rapporterait pas la preuve de l'impossibilité de conférer un droit de préférence à la partie demanderesse, alors qu'elle ne fournirait pas de décompte des voix de chacun des copropriétaires.

A ce sujet, il y a lieu de relever que l'article 19 de la Loi de 1975 énonce que « *Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. (...)* »

Aux termes de l'article 19-1 de la Loi de 1975, « *Si l'assemblée générale ne peut adopter une résolution en raison d'un partage égal des voix, la décision prise est celle pour laquelle a voté le plus grand nombre de copropriétaires.*

S'il y a partage égal tant des voix que des copropriétaires, il est immédiatement procédé à un deuxième vote.

Si, après ce deuxième vote, il y a toujours partage, tout copropriétaire peut saisir le tribunal d'arrondissement à l'effet de départager les copropriétaires et d'habiliter le syndic à exécuter la décision ainsi rendue. »

Il faut déduire de ces règles que la société SOCIETE2.) ne pouvait en tout état de cause pas décider seule de l'octroi d'un droit de préférence à un tiers sans avoir soumis une telle décision à l'assemblée générale des copropriétaires. Même en cas de partage des voix après un deuxième vote, le tribunal d'arrondissement aurait dû être saisi pour départager les copropriétaires.

En ce qui concerne le droit de jouissance dont dispose la société SOCIETE2.) sur les emplacements de parking litigieux, il y a lieu de relever qu'un droit de jouissance ne confère par un droit de propriété et l'existence d'un tel droit ne saurait porter atteinte aux règles impératives régissant la copropriété, telles que prévues par la Loi de 1975.

La partie demanderesse fait ensuite valoir qu'elle n'aurait pas pu savoir, au moment de la signature de l'acte du 9 décembre 2016 avec la société SOCIETE2.), que les emplacements de parking qui devaient être mis à sa disposition relevaient du régime de la copropriété. La société SOCIETE2.) se serait toujours présentée comme étant la seule propriétaire.

Or, la connaissance, respectivement la non-connaissance par la société SOCIETE1.) du fait que la société SOCIETE2.) n'était pas la seule propriétaire des emplacements de parking litigieux ne saurait porter à conséquences dans le cadre de l'analyse de la validité du droit de préférence lui accordée.

La partie demanderesse fait encore valoir que l'engagement irrévocable pris par la société SOCIETE2.) à l'égard de la société SOCIETE1.) s'analyserait en une promesse de porte fort en application de l'article 1121 du Code civil. En l'absence de ratification par le tiers, celui qui s'est porté fort ne serait pas déchargé de son obligation à l'égard du bénéficiaire de la promesse, mais la sanction de l'inexécution de cette obligation serait la résolution et l'allocation de dommages et intérêts.

L'article 1120 du Code civil dispose comme suit : « Néanmoins, on peut se porter fort pour un tiers, en promettant le fait de celui-ci. »

Aux termes de l'article 1121 du Code civil, « On peut pareillement stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ou d'une

donation que l'on fait à un autre. Celui qui a fait cette stipulation ne peut plus la révoquer, si le tiers a déclaré vouloir en profiter. »

S'il n'est pas possible de passer un contrat rendant un tiers débiteur ou produisant des effets sur ses biens, l'article 1121 du Code civil prévoit qu'on peut, par un contrat, faire naître un droit de créance au profit d'un tiers. C'est ce qu'on appelle une stipulation pour autrui. Cependant le bénéficiaire d'une telle stipulation n'est en aucune manière considéré comme une partie au contrat : le contrat n'est pas passé pour lui, mais simplement à son profit (P. Ancel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, Larcier, page 353).

En l'espèce, l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016 ne comporte cependant aucune promesse de porte fort ni aucune stipulation pour autrui. Les développements de la partie demanderesse à ce sujet sont donc à rejeter.

La partie demanderesse fait encore valoir que son droit de préférence aurait été opposable à la société SOCIETE3.). En tout cas, la transcription du droit de préférence accordé à la société SOCIETE3.) ne le rendrait pas plus opposable aux tiers que le droit de préemption dont bénéficie la société SOCIETE1.).

A ce sujet, il échet cependant de relever que la question de l'opposabilité à la société SOCIETE3.) du droit de préférence accordé par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.) ne se pose pas à ce stade, alors que d'une part le droit de préférence accordé à la société SOCIETE1.) est bien postérieur à celui accordé à la société SOCIETE3.) et que, d'autre part, il y a d'abord lieu de savoir si le droit de préférence accordé à la société SOCIETE1.) est valable avant de se prononcer sur son opposabilité aux tiers.

En vertu de l'article 1119 du Code civil, on ne peut, en général, s'engager ni stipuler en son propre nom que pour soi-même.

Il en résulte qu'un contrat ne peut pas, en principe, faire naître pour les tiers de droits ni d'obligations.

En principe, un acte passé par une personne qui prétend en engager une autre alors qu'elle n'en a pas le pouvoir est inefficace à l'égard de cette dernière, qui n'a aucune raison d'être engagée par un contrat auquel elle n'a pas consenti.

La personne non représentée et qui n'a pas consenti à l'acte n'est pas tenue par l'acte et l'acte est donc, à son égard, inexistant. L'acte n'a aucun effet à l'égard de quiconque.

Le prétendu représenté n'a pas besoin de faire prononcer la nullité, il lui suffit, à tout moment, et sans pouvoir se voir opposer aucune prescription, déclarer qu'il est étranger à l'acte (en ce sens : voir P. Ancel, op. cit., pages 358-389).

Il résulte de tout ce qui précède que le droit de préférence accordé par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.) par l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016 ne saurait produire d'effet et que la société SOCIETE1.) ne saurait s'en prévaloir pour demander sa substitution à la société SOCIETE3.) au contrat de vente du 10 avril 2020.

En tout état de cause, il y a lieu de souligner que la société SOCIETE3.) bénéficiait elle-même d'un droit de préférence sur la même emprise. Ce droit de préférence lui avait été consenti par la société SOCIETE2.) dans un acte de vente du 28 décembre 1998 et avait été transcrit au bureau des hypothèques en date du 13 janvier 1999. Au vu de la publicité de ce droit de préemption, il était pleinement opposable aux tiers et donc également à la société SOCIETE1.). Dans la mesure où ce droit de préemption de la société SOCIETE3.) était antérieur à celui accordé par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), ce droit de préemption doit nécessairement primer sur celui de la société SOCIETE1.). Il en suit que même à supposer que le droit de préemption de la société SOCIETE1.) aurait pu être considéré comme existant et valable, il n'aurait pas pu mettre en échec celui accordé antérieurement à la société SOCIETE3.), de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait en tout état de cause demander sa substitution à la société SOCIETE3.) dans le contrat de vente du 10 avril 2020.

La demande principale de la société SOCIETE1.) est donc à dire non fondée.

- La demande subsidiaire de la société SOCIETE1.) tendant à voir prononcer la nullité de la vente intervenue entre les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) le 10 avril 2020

La société SOCIETE1.) demande subsidiairement, pour le cas où la substitution ne serait pas possible, la nullité du contrat de vente conclu entre les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) le 10 avril 2020. Elle fonde sa demande également sur l'existence du droit de préférence qu'elle s'est vu octroyer en date du 9 décembre 2016 par la société SOCIETE2.).

Dans la mesure où il a été retenu ci-avant que le droit de préférence accordé par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.) par l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016 ne saurait produire d'effet, la société SOCIETE1.) ne saurait pas non plus s'en prévaloir pour demander la nullité du contrat de vente du 10 avril 2020.

La demande subsidiaire de la société SOCIETE1.) est donc à dire non fondée.

- La demande en allocation de dommages et intérêts dirigée par la société SOCIETE1.) contre les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.)

La société SOCIETE1.) demande, en tout état de cause, la condamnation des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) à des dommages et intérêts sur base de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle.

En matière de responsabilité contractuelle, l'article 1134 du Code civil dispose que « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

En matière de responsabilité délictuelle, l'article 1382 du Code civil dispose que « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer. »*

Tant dans le cadre de la responsabilité contractuelle que dans le cadre de la responsabilité délictuelle, le demandeur doit rapporter la preuve de l'existence d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal entre cette faute et le dommage.

La société SOCIETE1.) reproche tout d'abord à la société SOCIETE2.) de ne pas avoir mis à sa disposition les 10 places de stationnement promises et de ne pas lui avoir proposé ces 10 places de stationnement.

Elle reproche ensuite aux deux sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) d'avoir conclu un acte de vente en date du 10 avril 2020 en violation du droit de préférence qui lui aurait été alloué dans le cadre de l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016.

En ce qui concerne le reproche de la société SOCIETE1.) dirigé à l'encontre des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) d'avoir conclu un acte de vente en date du 10 avril 2020 en violation du droit de préférence qui lui aurait été alloué dans le cadre de l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016, il y a lieu de retenir qu'aucune faute dans le chef des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ne saurait être retenue alors que le droit de préférence alloué à la société SOCIETE1.) doit être considéré comme inexistant et comme ne produisant aucun effet.

Aucune autre faute n'étant reprochée à la société SOCIETE3.), la demande dirigée à son encontre est à dire non fondée.

En ce qui concerne le reproche formulé à l'encontre de la société SOCIETE2.) de ne pas avoir mis à sa disposition les 10 places de stationnement promises et de ne pas lui avoir proposé à la vente ces 10 places de stationnement, la société SOCIETE2.) se défend en faisant valoir que l'engagement contenu dans l'acte du 9 décembre 2016 n'aurait pas pu être respecté en raison du refus d'autorisation opposé par la SOCIETE6.), service de l'urbanisme, qui aurait exigé le maintien en zone verte de la parcelle faisant l'objet dudit engagement. Il s'agirait d'une cause étrangère au sens de l'article 1147 du Code civil qui ne saurait lui être imputée. La partie demanderesse aurait dû vérifier, avant la signature de l'acte, la légalité des opérations qu'elle voulait imposer au vendeur.

Il y a lieu de rappeler que l'« engagement irrévocable » du 9 décembre 2016 prévoit ce qui suit :

« 1) Objet de l'engagement de mise à disposition de places de stationnement

Dans le cadre du présent engagement irrévocable, le Vendeur s'engage à mettre à disposition de l'Acquéreur et de ses ayants-droits 10 places de stationnement situées sur les terrains référencés cadastralement comme suit :

Parcelle n°ADRESSE4.) à ADRESSE7.) (L-3225) contenant 28 ares et 81 centiares

Ces places de stationnement sont matérialisées sous teinte verte sur le plan masse ci-annexé.

Le Vendeur s'engage, en outre, à régulariser sur simple demande de l'Acquéreur et de ses ayants-droits tout contrat de bail portant sur lesdites places de stationnement, à condition que ledit contrat de bail intègre les conditions financières et juridiques reprises ci-avant.

Cet engagement irrévocable est consenti par le Vendeur à l'Acquéreur et ses ayants-droits pour une durée qui ne pourra excéder le 31 décembre 2019.

Il est précisé que le programme de construction de l'immeuble de bureaux projeté par l'Acquéreur est destiné à être revendu en bloc ou à la découpe, ce dont le Vendeur se reconnaît être informé. Les baux portant sur lesdites places de stationnement sont donc destinés à être signés entre la société SOCIETE2.) et les acquéreurs des différents lots du programme immobilier à construire par l'Acquéreur, ce que le Vendeur accepte.

2) Conditions financières et juridiques de location

Les contrats de location devront être établis selon les conditions financières suivantes :

- Loyer maximum de 100 euros HT par emplacement et par mois*
- Durée de location de 12 ans*
- Mise en place, au profit du preneur à bail, d'un droit de préférence en cas de revente du bien par le Vendeur ».*

Par courrier du 10 décembre 2019, la société SOCIETE1.) a sollicité, sur base de l'engagement irrévocable précité, de la société SOCIETE2.) de lui « transmettre un

contrat de bail portant sur les 10 places de stationnement extérieurs mentionnées aux conditions financières suivantes :

- *Loyer de 100 euros HT par mois et par emplacement*
- *Durée de location : 12 ans*
- *Mise en place, au profit du preneur à Bail, d'un droit de préférence en cas de revente du bien*
- *Preneur à bail : SOCIETE1.) sise ADRESSE10.) L-ADRESSE11.)*
- *Date de prise d'effet du bail : 01/01/2020 ».*

Il est constant en cause que la société SOCIETE2.) n'a pas respecté son engagement contractuel de mettre à disposition de la société SOCIETE1.) les emplacements de parking litigieux, tel que prévu dans le cadre de l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016.

La société SOCIETE2.) conclut tout d'abord que l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016 serait nul alors qu'elle n'aurait pas pu s'engager seule, sans l'accord de la société SOCIETE3.), qui aurait été copropriétaire de l'emprise sur laquelle se trouvaient les emplacements de parking litigieux.

Il y a lieu de souligner que la société SOCIETE2.) ne saurait invoquer sa propre turpitude en ce qui concerne son incapacité de décider seule de la mise à disposition des emplacements de parking à la société SOCIETE1.), sans l'accord de son copropriétaire et sans avoir soumis cette décision à une assemblée générale des copropriétaires.

Il en suit donc que l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016 comportait une obligation valable à charge de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) invoque ensuite la force majeure au vu du refus d'autorisation opposée par le service de l'urbanisme de la SOCIETE6.).

En ce qui concerne l'avis défavorable émis par la SOCIETE6.) sur le morcellement de la parcelle, avis retranscrit par mail du 15 novembre 2019 à la société SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) ne s'expliquerait pas précisément sur le contenu de cet avis, sur ses conséquences ou la possibilité des parties d'en obtenir la modification par des mesures de compensation ou en se rapprochant de l'administration communale.

En outre, il aurait appartenu à la société SOCIETE2.) de prendre ses dispositions et de faire les vérifications nécessaires auprès de la Commune avant de s'engager irrévocablement.

Il aurait été impossible pour les parties de savoir qu'un avis défavorable serait rendu par la Commune quant au morcellement de la parcelle litigieuse alors que cet avis serait motivé par l'article 2.11.2.3. du plan d'aménagement général de la commune de ADRESSE7.) qui aurait été voté par le conseil municipal le 7 décembre 2018, mais ne serait entré en vigueur que le 1^{er} janvier 2020, soit après l'« *engagement irrévocable* » pris par la société SOCIETE2.) envers la société SOCIETE1.).

L'article 1147 du Code civil dispose comme suit : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.* »

Dans certains cas, alors même que le contrat n'a pas été ou a été mal exécuté, le débiteur contractuel échappera à toute responsabilité, s'il apparaît que cette inexécution a été provoquée par un événement extérieur qui a rendu l'exécution impossible. On considérera alors que cet événement a été la cause exclusive du dommage, ce qui, en quelque sorte, coupe le lien de causalité apparent entre l'inexécution et le dommage (P. Ancel, op. cit., page 828).

Il convient donc d'analyser si les caractères de la force majeure se trouvent remplies dans le présent cas d'espèce.

Les caractères de la force majeure sont l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité. Un événement est imprévisible s'il n'a pas raisonnablement pu être prévu et qu'il n'y avait aucune raison particulière de penser qu'il se produirait. L'irrésistibilité constitue l'événement insurmontable dont on ne pouvait éviter les effets par des mesures appropriées.

En l'espèce, il y a lieu de relever que la société SOCIETE2.), bien qu'elle invoque la force majeure, ne prend pas position par rapport à ses caractères.

Il peut être retenu que la décision du Service de l'urbanisme refusant le morcellement de la parcelle litigieuse est extérieure à la société SOCIETE2.) qui n'a aucun moyen pour participer à la prise de cette décision.

Il n'est cependant pas certain que cette décision ait été irrésistible dans le sens que la société SOCIETE2.) n'aurait pas pu éviter les effets de cette décision par des mesures appropriées. En effet, la société SOCIETE2.) ne fournit aucune explication à ce sujet et c'est partant à bon droit que la société SOCIETE1.) indique dans ses conclusions que la société SOCIETE2.) ne s'explique pas sur la possibilité dont disposaient les parties pour

obtenir la modification, au besoin par des mesures de compensation, en se rapprochant de l'administration.

Il ne saurait pas non plus être soutenu que la décision du Service de l'urbanisme aurait été imprévisible, alors que l'aménagement de parkings a, en tout état de cause, nécessité une autorisation de morcellement préalable de la part des services communaux compétents et il est toujours possible qu'une telle autorisation soit refusée. En tout état de cause, il aurait appartenu à la société SOCIETE2.) de s'informer auprès des services compétents avant de s'engager.

Les caractères de la force majeure ne se trouvent partant pas remplies en l'espèce.

La société SOCIETE2.) fait ensuite valoir que l'objet de l'obligation à sa charge aurait porté sur un bien immobilier qui n'aurait pas d'existence. Les 10 places de stationnement qui auraient dû être mises à disposition de la partie demanderesse n'existeraient pas. La demande ne ferait donc aucun sens. La convention serait donc nulle sur base de l'article 1108 du Code civil, à défaut d'objet certain formant la matière de l'engagement.

Il n'y a pas de contrat sans un engagement de la part d'une des parties à l'acte. Tout contrat doit ainsi engendrer une obligation qui comporte un objet. L'objet de l'obligation est la prestation que le cocontractant s'engage à fournir à l'autre (article 1126 du Code civil).

En principe, le contrat n'existe que si la prestation promise est possible.

Selon l'article 1130 du Code civil, les choses futures peuvent faire l'objet d'une obligation. Le contrat peut donc porter sur une chose future, qui n'existe pas encore au moment de la conclusion de l'accord, mais pour laquelle les parties pensent qu'elle existera lors de son exécution.

Dans la mesure où les parties ayant signé l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016 pensaient que les emplacements de parking « à créer » allaient exister jusqu'au 31 décembre 2019 et que l'obligation à charge de la société SOCIETE2.) ne portait pas sur une chose impossible à fournir, il faut retenir que l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016 avait un objet et que le moyen de nullité invoqué par la société SOCIETE2.) est à rejeter.

En ce qui concerne le moyen soulevé par la société SOCIETE2.) tendant à dire que l'exécution de l'obligation à sa charge serait impossible, il y a lieu de relever qu'il est généralement admis que le contrat est nul si la prestation à laquelle s'est obligée l'une des parties était impossible à exécuter (cf. P. Ancel, op. cit., page 382).

Le contrat ne sera nul que si l'impossibilité était absolue, et non relative par rapport aux capacités et aux compétences du débiteur. La nullité ne pourra être prononcée que si la prestation était objectivement impossible à réaliser pour toute personne.

Cette nullité devrait logiquement être considérée ici comme une nullité relative, car elle a pour but de protéger celui qui s'est fait promettre la prestation impossible. (cf. P. Ancel, op. cit., page 384).

Il en suit que la société SOCIETE2.), cocontractant ayant promis la prestation prétendument impossible, ne saurait invoquer la nullité de l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016 pour se soustraire à ses obligations.

Il résulte partant de tout ce qui précède que la société SOCIETE2.) a commis une faute en ne mettant pas à disposition de la société SOCIETE1.) les emplacements de parking promis.

La société SOCIETE2.) fait valoir qu'il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de se renseigner elle-même sur la faisabilité du projet et notamment sur la possibilité de procéder au morcellement de la parcelle afin d'y installer les places de stationnement projetées. La partie demanderesse aurait partant également commis une faute, ceci surtout alors que la partie demanderesse aurait elle-même rédigé le compromis de vente du 15 novembre 2016 et l'acte d'engagement du 9 décembre 2016. Il aurait appartenu à la partie demanderesse d'inclure une clause suspensive dans lesdits actes relative à l'obtention d'une autorisation d'aménagement de la Commune. En tant que professionnelle de l'immobilier, la partie demanderesse n'aurait pas pu ignorer qu'une autorisation de la part de la Commune était nécessaire. Elle aurait en outre pu consulter les plans d'aménagement auprès des services communaux, ce qui lui aurait permis de constater que l'installation des places de stationnement envisagées n'était pas possible en l'état et ne pouvait pas recevoir autorisation.

En invoquant cette faute dans le chef de la société demanderesse, la partie défenderesse entend s'exonérer de sa propre faute.

Il y a lieu de rappeler qu'une fois le comportement défectueux de l'auteur d'un dommage prouvé, celui-ci ne peut plus s'exonérer totalement par la faute ou le fait de la victime.

Il peut tout au plus y avoir un partage de responsabilité en fonction de la contribution causale du fait de la victime à la production du dommage.

En ce qui concerne la faute reprochée en l'espèce par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), il y a cependant lieu de relever que l'« *engagement irrévocable* » mettait une obligation à la seule charge de la société SOCIETE2.). Il aurait donc appartenu à

cette dernière d'insérer, le cas échéant, une clause suspensive et de consulter les plans auprès des services communaux compétents avant de s'engager.

Une telle faute ne saurait être reprochée à la partie demanderesse et aucun partage de responsabilité n'est à opérer en l'espèce.

Il convient encore de souligner que la société SOCIETE1.) n'invoque aucune autre faute contre la société SOCIETE2.) que celles analysées ci-avant. Elle ne reproche ainsi pas d'avoir octroyé deux droits de préemption successifs et incompatibles entre eux à deux sociétés différentes. Le tribunal ne procédera donc pas plus loin dans son analyse du comportement de la société SOCIETE2.).

La faute à retenir dans le présent cas d'espèce se limite partant pour la société SOCIETE2.) à ne pas avoir mis à disposition de la société SOCIETE1.) les 10 emplacements de parking promis.

La société SOCIETE1.) réclame réparation des préjudices suivants :

- o la somme de 21.500 euros au titre de la perte de loyers pour la location des emplacements de parking,
- o la somme de 58.770 euros au titre de la perte sur le prix de vente des emplacements de parking à SOCIETE5.),
- o la somme de 135.067 euros au titre des frais financiers liés à la perte de chance de vendre le lot 3,
- o la somme de 33.312 euros au titre de la marge non réalisée,
- o la somme de 191.739 euros au titre de la perte de valeur commerciale du lot 3 compte tenu du manque d'emplacements de parking,
- o la somme de 95.418 euros au titre de la perte de chance de payer un moindre prix pour le foncier d'assiette des 10 emplacements de parking supplémentaires,

La société SOCIETE1.) fait encore préciser qu'elle aurait vendu en mai 2019 en l'état futur d'achèvement à différents acquéreurs plusieurs lots d'un immeuble administratif et commercial en voie de construction sur le terrain acquis auprès de la société SOCIETE2.). Elle aurait notamment réservé à la société SOCIETE5.) SARL plusieurs de ces lots. Aux termes d'une convention du 5 mai 2019, la société SOCIETE5.) SARL aurait manifesté sa volonté de louer 10 emplacements de parking extérieurs selon les modalités prévues à l'engagement du 9 décembre 2016 conclu entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.). La société SOCIETE1.) se serait encore engagée à faire bénéficier la société SOCIETE5.) SARL d'un droit de préemption dans le cas où les démarches d'acquisition de ces emplacements de stationnement auprès du propriétaire aboutiraient.

Suite au refus de la société SOCIETE2.) de s'exécuter, elle aurait obtenu le 29 juin 2020 l'autorisation d'aménager sur la parcelle litigieuse 7 places de parking. La demande d'aménagement aurait été formée dans le cadre du bail signé entre elle et la société SOCIETE7.) qui devait pouvoir bénéficier d'un parking accessible directement devant son magasin. Le bail avec la société SOCIETE7.) aurait prévu une condition suspensive relative à la réalisation de 7 emplacements de parking. Ces parkings n'auraient pas pu être attribués à d'autres lots et seraient sans lien avec l'« *engagement irrévocable* » souscrit par la société SOCIETE2.). Les 10 places de stationnements prévues dans l'« *engagement irrévocable* » de la société SOCIETE2.) situées à l'arrière du bâtiment auraient été destinées aux locataires des 1^{er} et 2^e étages et seraient apparues comme des prérequis à la commercialisation de ces locaux. Les préjudices subis par la société SOCIETE1.) en raison des engagements pris vis-à-vis de la société SOCIETE5.), acquéreur des locaux du 2^e étage le 13 mai 2019 ou avec les commercialisations du lot 03 situé au premier étage en raison de l'absence de mise à disposition des emplacements promis par la société SOCIETE2.) seraient réels.

La société SOCIETE2.) fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait entretemps obtenu une autorisation pour installer 7 places de stationnement supplémentaires. La preuve d'une prétendue perte ou d'un gain manqué qui serait la suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention ne serait pas rapportée.

La société SOCIETE2.) donne encore à considérer que suivant l'acte de base et du règlement général de copropriété du 4 septembre 2019, l'immeuble disposerait de 57 places de stationnement, dont 42 places de parking intérieurs, 7 emplacements de parking extérieurs et 8 carports. L'opération envisagée aurait visé à construire un immeuble de bureaux de 1.952 m² et 59 places de stationnement. Le document de commercialisation de l'immeuble n'aurait même prévu que 52 places de stationnement, dont 8 à l'extérieur. L'immeuble construit aurait finalement 15 emplacements extérieurs (7 places et 8 carports) et 42 emplacements intérieurs, soit au total 57, de sorte que tout au plus 2 places de stationnement manqueraient pour la partie demanderesse.

La société SOCIETE1.) réplique que les conclusions de la société SOCIETE2.) seraient erronées en ce qui concerne le calcul des places de stationnement comptabilisées. Aux termes de l'acte de base, l'immeuble disposerait bien de 59 places de stationnement, dont 44 places intérieurs et 7 emplacements extérieurs (réservés uniquement à l'activité commerciale de SOCIETE7.)) et 8 carports. Les préjudices subis et notamment la perte de chance devrait être calculés sur base de toutes les places manquantes (commercialisation du bâtiment disposant de 59 emplacements + mise à disposition de 10 emplacements par la société SOCIETE2.)) et non sur 2 places tel que le soutient la société SOCIETE2.).

A ce sujet, le tribunal donne à considérer que c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) soutient que son préjudice ne saurait être nié en raison du fait qu'elle aurait obtenu une autorisation pour construire 7 emplacements de parking devant son immeuble, alors qu'il résulte du contrat de bail avec la société SOCIETE7.) que ces emplacements de parking sont réservés à la société SOCIETE7.). La création de ces emplacements de parking n'empêche pas la partie demanderesse de réclamer indemnisation de son préjudice subi du fait de l'absence de mise à disposition des 10 emplacements de parking promis par la société SOCIETE2.) à l'arrière de l'immeuble litigieux.

En ce qui concerne le calcul des places de stationnement sur base du règlement de copropriété, le tribunal suit également le raisonnement de la société SOCIETE1.) en ce que le préjudice doit être calculé sur base de tous les emplacements de parking manquants, soit 10 emplacements, et non sur 2 places seulement, tel que le soutiennent les parties défenderesses.

Il convient partant d'analyser chacun des préjudices invoqués par la partie demanderesse plus en détail.

En ce qui concerne le montant de **21.500 euros** réclamé à titre de perte de loyers pour la location des emplacements de parking, la partie demanderesse expose qu'elle se serait engagée auprès de ses propres acquéreurs à leur mettre à disposition les emplacements de stationnement dont elle pensait bénéficier de manière irrévocable. Elle se trouverait actuellement dans l'impossibilité d'honorer son engagement vis-à-vis de ses cocontractants et aurait ainsi été contrainte de mettre à disposition de la société SOCIETE5.) SARL 10 emplacements de parking à titre purement gracieux depuis mai 2019. La zone d'activités économiques, objet du présent litige, serait particulièrement prisée par les entreprises, de sorte que les emplacements de parking seraient rares et recherchés. Il serait impossible pour elle de proposer à ses acquéreurs d'autres emplacements ou même de s'en procurer à proximité. Sachant qu'un emplacement de parking dans la zone litigieuse se loue à 150 euros par mois, son préjudice serait évalué à 21.500 euros pour la période du 1^{er} janvier 2020 (date à laquelle elle aurait compté débiter le bail) au 9 août 2023. La société SOCIETE1.) verse à l'appui de sa demande un « *tableau évaluation des préjudices subis + détails du calcul location de 10 places de parking extérieures* ».

La société SOCIETE2.) fait valoir que la partie demanderesse n'expliquerait pas pour quelle raison elle aurait dû mettre à disposition à titre gracieux de la société SOCIETE5.) des places de parking. Une telle mise à disposition serait sans aucun lien avec l'impossibilité de tenir l'engagement pris par la société SOCIETE2.).

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a pris l'engagement dans sa convention de réservation de SOCIETE8.) envers la société SOCIETE5.) SARL de lui

réserver divers lots dont 15 emplacements de parking dans l'immeuble à construire. Il résulte encore de cette convention que la société SOCIETE5.) SARL déclare « *avoir pris connaissance de toutes les dispositions et conditions dudit engagement [l'engagement irrévocable] et confirme sa volonté de louer les 10 emplacements extérieurs selon les modalités prévues audit engagement* ».

Il faut partant retenir que les 10 emplacements de parking extérieurs qui n'ont pas été mis à disposition par la société SOCIETE2.) étaient destinés à l'utilisation de la société SOCIETE5.) SARL. En raison du refus de la société SOCIETE2.) de mettre à disposition de la société SOCIETE1.) lesdits emplacements de parking, la société SOCIETE1.) n'a pas non plus pu les mettre à disposition de la société SOCIETE5.) SARL.

Il convient cependant de relever qu'aux termes de l'« *engagement irrévocable* », la société SOCIETE5.) SARL aurait dû être locataire desdits parkings et aurait dû payer le loyer y relatif. Ce loyer aurait par ailleurs dû être payé à la société SOCIETE2.) et non à la partie demanderesse. Il n'existe donc aucune perte de loyer dans le chef de la partie demanderesse à ce sujet.

La partie demanderesse soutient encore qu'elle aurait été contrainte de mettre à disposition de la société SOCIETE5.) SARL 10 emplacements de parking à titre purement gracieux depuis mai 2019. Aucune autre explication à ce sujet n'est cependant fournie par la partie demanderesse. Le tribunal ne saurait donc suivre le raisonnement de la partie demanderesse, surtout alors que la société SOCIETE5.) SARL aurait dû en tout état de cause, même en cas d'exécution de l'« *engagement irrévocable* » par la société SOCIETE2.), payer un loyer de 100 euros par emplacement de parking, de sorte que la mise à disposition gratuite actuelle de 10 emplacements de parking par la partie demanderesse n'est, à défaut de plus amples précisions, pas justifiée.

Il convient encore de souligner que la partie demanderesse se contredit elle-même en affirmant d'une part qu'elle aurait été contrainte de mettre à disposition de la société SOCIETE5.) SARL 10 emplacements de parking à titre gracieux et d'autre part, qu'elle aurait dû céder 10 emplacements à la société SOCIETE5.) SARL, ce qui résulte des pièces versées par la partie demanderesse dans le cadre de sa demande en indemnisation pour un montant de 58.770 euros réclamé « *à titre de préjudice lié à la perte sur le prix de vente des emplacements de parking à la société SOCIETE5.)* ».

Finalement, le prétendu loyer de 150 euros par mois allégué par la partie demanderesse pour les emplacements de parking dans la zone où se situe l'immeuble litigieux n'est corroboré par aucune pièce objective.

Il y a donc lieu de rejeter la demande en allocation de dommages et intérêts au titre de perte de loyers pour la location des emplacements de parking d'un montant de 21.500 euros.

En ce qui concerne le montant de **58.770 euros** réclamé à titre de préjudice lié à la perte sur le prix de vente des emplacements de parking à la société SOCIETE5.) SARL, la société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle aurait dû céder des emplacements de parking à la société SOCIETE5.) SARL qui, en principe, devaient dépendre d'un autre lot de l'immeuble, perdant ainsi un facteur de commercialité pour ce lot.

La société SOCIETE2.) conteste ce poste de préjudice pour ne pas être prouvé. La société SOCIETE1.) n'aurait pas pu garantir à la société SOCIETE5.) SARL qu'elle deviendrait propriétaire des 10 emplacements de parking sur lesquels portait le droit de préférence. Elle conteste encore l'évaluation de la partie demanderesse sur base d'une vente de 11 places de parking qu'elle aurait vendus à la société SOCIETE5.) SARL « *pour satisfaire ses revendications* ». Même à admettre que le projet de départ de la société SOCIETE1.) ait été amputé de 2 places de stationnement, il n'y aurait aucun lien de causalité avec les revendications de la société SOCIETE5.) SARL qui aurait exigé d'en acquérir 11. En outre, le fait d'avoir cédé ces places à un prix prétendument inférieur à celui des prix du marché relèverait de la seule volonté de la partie demanderesse et ne saurait en aucun cas être imputable à la partie défenderesse.

Il y a tout d'abord lieu de relever que la partie demanderesse se contredit elle-même en affirmant d'une part qu'elle aurait été contrainte de mettre à disposition de la société SOCIETE5.) SARL 10 emplacements de parking à titre gracieux et d'autre part, qu'elle aurait dû vendre 10 emplacements à la société SOCIETE5.) SARL.

En tout état de cause, la partie demanderesse ne justifie pas pour quels motifs elle a été contrainte de vendre ces emplacements de parking à la société SOCIETE5.) SARL.

Il résulte en effet des pièces du dossier que la société SOCIETE1.) a vendu le 27 septembre 2019, 9 emplacements de parking et le 9 août 2023, 2 emplacements de parking à la société SOCIETE5.) SARL.

Il peut être admis que le fait de céder des emplacements de parking d'un autre lot à la société SOCIETE5.) SARL au lieu de pouvoir les vendre avec le lot dont dépendaient ces parkings originellement peut réduire la commercialité de ce lot.

Il convient cependant de relever que les pièces sur lesquelles se fonde la partie demanderesse sont purement unilatérales et que la partie demanderesse ne sollicite pas l'instauration d'une expertise judiciaire contradictoire.

Les évaluations unilatérales de la partie demanderesse à ce sujet, qui sont par ailleurs contestées par la société SOCIETE2.), ne sauraient donc suffire pour retenir l'existence d'un préjudice certain et déterminé au titre de la « *perte sur le prix de vente des emplacements de parking à la société SOCIETE5.)* ».

Il y a donc lieu de rejeter la demande en allocation de dommages et intérêts au titre du préjudice lié à la perte sur le prix de vente des emplacements de parking à la société SOCIETE5.) SARL d'un montant de 58.770 euros.

En ce qui concerne le montant de **135.067 euros** au titre des frais financiers liés à la perte de chance de vendre le lot 3, la partie demanderesse fait exposer que son propre lot serait devenu quasi invendable, alors que les acquéreurs potentiels (pour un prix des bureaux de 1.958.511,20 euros, les emplacements de parking et les locaux archives) ne souhaiteraient plus, au vu de l'investissement, manquer de places de stationnement. Cette circonstance génèrerait pour elle des frais financiers conséquents et mettrait en péril la rentabilité économique de l'opération.

A ce sujet, la société SOCIETE2.) fait valoir que la partie demanderesse ne rapporterait pas le moindre début de preuve de son allégation. En tout cas, la vente des emplacements de parking n'aurait pas été certaine. Les emplacements de parking auraient tout au plus pu être loués pour une durée limitée.

Le tribunal tient à relever que, tel que déjà exposé ci-avant, la partie demanderesse ne rapporte pas la preuve qu'elle a été contrainte de vendre les 11 emplacements de parking à la société SOCIETE5.) SARL, de sorte qu'elle aurait dû enlever ces places de parking du lot n°3.

Il convient encore de relever que la partie demanderesse ne verse aucune pièce permettant de retenir que ce lot n°3 se trouverait actuellement en vente, qu'aucun amateur ne serait intéressé à l'acquérir et que ce manque d'intérêt serait motivé par l'absence de places de stationnement.

Il s'y ajoute qu'il appartient à la partie demanderesse de rapporter la preuve du quantum précis de son préjudice.

Or, les pièces sur lesquelles se fonde la partie demanderesse sont purement unilatérales et la partie demanderesse ne sollicite pas l'instauration d'une expertise judiciaire contradictoire.

Les évaluations unilatérales fournies par la partie demanderesse à ce sujet, qui sont par ailleurs contestées par la société SOCIETE2.), ne sauraient donc suffire pour retenir

l'existence d'un préjudice certain et déterminé au titre de « *frais financiers liés à la perte de chance de vendre le lot 3* ».

Il y a donc lieu de rejeter la demande en allocation de dommages et intérêts au titre de frais financiers liés à la perte de chance de vendre le lot 3 d'un montant de 135.067 euros.

En ce qui concerne le montant de **33.312 euros** réclamé à titre de marge non réalisée du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2023, la partie demanderesse fait exposer que depuis le 1^{er} janvier 2020, date à laquelle elle se serait vue octroyer un contrat de bail sur les emplacements de parking, elle n'aurait pas obtenu de rémunération au titre de la marge qu'elle aurait pu réaliser.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) verse un décompte pour la marge non réalisée du 1^{er} janvier 2020 au 31 janvier 2023 et une facture adressée par la société SOCIETE9.) à la société SOCIETE1.) en date du 31 décembre 2020 pour un montant de 22.546,86 euros et se rapportant aux « *intérêts compte courant d'associé 2020* » qui indique que le taux annuel 2020 des avances à court terme est établi à 1,18% et que la société SOCIETE9.) réclame des avances de trésorerie à la société SOCIETE1.) qu'elle a consenties en 2020.

La société SOCIETE1.) verse encore une convention préliminaire de SOCIETE8.) signée entre elle et la société SOCIETE10.) SA le 22 décembre 2022.

A ce sujet, la société SOCIETE2.) fait valoir que la partie demanderesse ne rapporterait pas le moindre début de preuve de son préjudice.

Il convient de relever que la partie demanderesse ne donne aucune explication par rapport aux pièces qu'elle verse.

La partie demanderesse ne fournit aucune explication par rapport aux montants figurant dans son décompte et plus spécialement par rapport aux taux de la marge entre 1,18% et 3,75%.

La partie demanderesse reste partant en défaut de justifier son préjudice, de sorte que la demande en allocation de dommages et intérêts au titre de la marge non réalisée du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2023 est à rejeter.

En ce qui concerne le montant de **191.739 euros** réclamé à titre de perte de valeur commerciale du lot 3 compte tenu du manque d'emplacements de parking, la partie demanderesse fait exposer que le dernier lot qui devrait être vendu par elle aurait subi une perte de valeur en raison du manque d'emplacements de parking qu'elle estime à 191.739 euros.

A ce sujet, la société SOCIETE2.) fait valoir que le préjudice invoqué ne serait justifié ni en son principe ni en son quantum. La prétendue difficulté de vendre le dernier lot ne serait pas à rattacher à l'impossibilité d'aménager les emplacements de parking sur le terrain voisin. En outre, le prix de vente auquel semble être proposé le lot serait nettement supérieur au prix de vente qui aurait été fixé dans le plan de commercialisation.

Tel que déjà relevé ci-avant, les estimations de la partie demanderesse sont purement unilatérales et ne reposent sur aucun élément objectif.

Il y a donc lieu de rejeter la demande en allocation de dommages et intérêts au titre de la perte de valeur commerciale du lot 3 compte tenu du manque d'emplacements de parking pour le montant de 191.739 euros.

En ce qui concerne le montant de **95.418 euros** réclamé à titre de perte de chance de payer un moindre prix pour l'achat du foncier d'assiette des 10 places de parking supplémentaires, la partie demanderesse fait exposer qu'elle a acquis le foncier pour 2.591.000 euros en décembre 2016. Le prix convenu entre les parties aurait nécessairement inclus la mise à disposition des places de stationnement à prendre sur la parcelle de la société SOCIETE2.), puisque l'« *engagement irrévocable* » de mise à disposition des places de parking aurait été une condition déterminante du compromis de vente et aurait été signé concomitamment à l'acte d'achat du terrain. Le bilan prévisionnel de l'opération aurait inclus la mise à disposition des 10 places de stationnement extérieur supplémentaires afin de mener à bien la construction d'un immeuble de bureaux de 1.952 m² avec non pas 15 places de stationnement extérieurs dont 7 pour le commerce situé en pied de l'immeuble, mais bien 25 places extérieures, nécessaires aux besoins de stationnement des clients des futurs acquéreurs. L'immeuble dans son état actuel ne disposerait que de 15 places de stationnement. Elle n'aurait donné qu'un moindre prix si la société SOCIETE2.) n'avait pas pris l'engagement ferme à son égard de mettre à sa disposition ces 10 places de stationnement. La perte de chance de payer un moindre prix pour le foncier d'assiette des 10 emplacements de parking supplémentaires serait à évaluer à la somme de 95.418 euros.

La société SOCIETE2.) fait valoir que le bilan financier prévisionnel dont la partie demanderesse fait état aurait été nécessairement erroné. Il ne s'agirait tout au plus que d'un préjudice éventuel, indirect et indéterminé, qui ne saurait donner lieu à une quelconque indemnisation.

A ce sujet, il y a lieu de relever que la partie demanderesse sollicite indemnisation d'une « *perte de chance de payer un moindre prix pour le foncier d'assiette des 10 emplacements de parking supplémentaires* » en faisant valoir qu'elle aurait certainement

payé un prix moindre si elle avait su auparavant qu'elle n'aurait pas à disposition les 10 emplacements de parking promis.

Tout d'abord, l'évaluation du préjudice repose sur des pièces unilatérales qui ne sauraient justifier, au vu des contestations par la partie défenderesse, une condamnation.

Ensuite, il y a lieu de relever qu'il n'est pas établi que le prix aurait été moindre si la partie défenderesse ne se serait pas engagée à mettre à disposition les 10 emplacements de parking, alors que les emplacements de parking auraient uniquement dû générer un loyer au profit de la partie défenderesse et non pour la partie demanderesse. Il n'est donc pas prouvé que le prix convenu dans le cadre de la vente de l'immeuble incluait nécessairement la mise à disposition des places de stationnement.

Il y a donc lieu de rejeter la demande en allocation de dommages et intérêts au titre de la perte de chance de payer un moindre prix pour l'achat du foncier d'assiette des 10 places de parking supplémentaires pour le montant de 95.418 euros.

Il résulte de tout ce qui précède que la demande en allocation de dommages et intérêts de la société SOCIETE1.) dirigée contre la société SOCIETE2.) est également à dire non fondée.

- la demande en garantie formulée par la société SOCIETE3.) contre la société SOCIETE2.)

Au vu de l'issue de la demande dirigée contre la société SOCIETE3.), sa demande en garantie dirigée contre la société SOCIETE2.) est sans objet et partant irrecevable.

- Les demandes accessoires

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).

Au vu de l'issue de la demande dirigée contre la société SOCIETE3.), la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre la société SOCIETE3.) est à dire non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE3.) l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure évaluée à la somme de 3.000 euros.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

La société SOCIETE1.), succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction, pour la part qui le concerne, au profit de Maître Albert MORO, qui affirme en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement civil n°2022TALCH10/00103 du 13 mai 2022,

dit non fondée la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en substitution à la société anonyme SOCIETE3.) SA dans le cadre de la vente conclue avec la société anonyme SOCIETE2.) SA le 10 avril 2020 uniquement s'agissant de l'emprise foncière devant accueillir les emplacements de parking visés dans l'« *engagement irrévocable* » du 9 décembre 2016,

dit non fondée la demande subsidiaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en nullité de la vente entre la société anonyme SOCIETE2.) SA et la société anonyme SOCIETE3.) SA le 10 avril 2020,

dit non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. contre la société anonyme SOCIETE3.) SA,

dit non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. contre la société anonyme SOCIETE2.) SA,

dit irrecevable la demande en garantie formulée par la société anonyme SOCIETE3.) SA contre la société anonyme SOCIETE2.) SA,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE3.) SA paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour le montant de 3.000 euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE3.) SA une indemnité de procédure de 3.000 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction, pour la part qui le concerne, au profit de Maître Albert MORO, qui affirme en avoir fait l'avance.