

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00051

Audience publique du vendredi, sept mars deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-06107 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg, du 5 juillet 2023,

comparaissant par **la société SOCIETE2.) S.à.r.l.**, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant **Maître Nathalie FRISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

et

la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maître Brian HELLINCKX**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 24 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 21 février 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 21 février 2025.

Par exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES du 5 juillet 2023, **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait donner assignation à **la société anonyme SOCIETE3.)** (ci-après la société SOCIETE3.)) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite au rôle de la 10^e chambre sous le numéro TAL-2023-06107.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

SOCIETE4.) :

Aux termes de ses dernières conclusions, la **société SOCIETE1.)** sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la nomination d'un collège de trois experts avec la mission de rendre un rapport sur la valeur des biens immobiliers faisant l'objet de la présente procédure et dès lors de dresser un procès-verbal commun valant preuve définitive de la lésion,
- principalement, à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui restituer les biens immobiliers contre remboursement de la somme de 1.200.000,00 euros, avec tous les fruits perçus à partir du jour de la demande en justice,
- subsidiairement à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui payer le supplément de 4.627.000,00 euros, sinon toute autre somme à déterminer sur base du rapport

commun des experts, ainsi que les intérêts légaux sur la somme de 4.627.000,00 euros à partir du jour de la demande en justice jusqu'au solde,

- en tout état de cause, de voir débouter la société SOCIETE3.) de toutes ses demandes,
- condamner la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Nathalie FRISCH qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE5.) expose qu'en date des 3 novembre et 9 décembre 2020, une lettre d'intention aurait été signée par elle, la société SOCIETE6.) S.A., la société SOCIETE7.) S.A R.L. ainsi que par la société SOCIETE8.) S.A.

Cette lettre d'intention aurait eu comme objectifs :

«

- *la création d'une société commune dénommée SOCIETE9.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), détenu à hauteur de 24% par trois des sociétés ainsi qu'à hauteur de 28% pour la dernière,*
- *d'assurer la transmission et la pérennité de SOCIETE1.) S.à r.l., et notamment la valorisation de son image dans le temps,*
- *le développement/co-développement futur d'un projet immobilier sur le terrain de SOCIETE1.) S.à r.l. et notamment sur les parcelles de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), No parcelle NUMERO5.) et NUMERO6.) 5092.*

»

Le 11 mai 2022, la partie demanderesse aurait conclu une vente avec la société SOCIETE3.) par-devant Maître Cosita DELVAUX. Cette vente aurait portée sur :

«

- *un bien immobilier sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.) – Numéro 248/5085, lieu-dit « ALIAS1.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 13 ares 64 centiares;*
- *un bien immobilier sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.) – Numéro NUMERO10.), lieu-dit « ALIAS1.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 33 ares 96 centiares;*

La partie demanderesse expose que ses gérants auraient été poussés à cette vente par les administrateurs de la société SOCIETE6.) qui seraient également les administrateurs de la société SOCIETE3.) et que les gérants n'auraient pas pu prendre le moindre conseil alors qu'ils seraient d'un âge avancé et qu'ils seraient ignorants en la matière.

Le prix de vente aurait été de 1.200.000,00 euros.

En date du 9 juin 2023, le SOCIETE10.) aurait estimé que le site ayant fait l'objet de la vente aurait été d'une valeur vénale globale de 5.827.000,00 euros au jour de la vente. La société SOCIETE1.) en conclut qu'elle aurait subi une perte de plus de 7/12^{ème} par rapport au prix réel des biens immobiliers susmentionnés. La différence de prix serait tellement importante que les conditions de la lésion seraient même encore données dans l'hypothèse où un collège d'experts procéderait à la réduction de la valeur retenue par le SOCIETE10.). D'après l'article 1677 du Code civil, la lésion devrait être admise lorsque les faits articulés seraient assez graves et vraisemblables pour faire présumer la lésion.

La société SOCIETE1.) soutient que SOCIETE6.) aurait décidé de se retirer du projet commun et ce malgré avoir signé une lettre d'intention pour un projet global, lequel n'aurait pas été entièrement exécuté. SOCIETE6.) aurait donc commis des manœuvres frauduleuses pour s'approprier des parcelles ayant appartenues aux demandeurs.

La société SOCIETE1.) soutient que sa demande doit être déclarée recevable.

Elle s'appuie sur un arrêt civil de la Cour d'appel, 7^{ème} chambre, n°23996 du rôle, du 17 mars 2004 suivant lequel *« l'action en rescision est de la compétence exclusive des juridictions civiles. En ce qui concerne la compétence territoriale, c'est une action mixte à la fois réelle et personnelle »* ainsi que sur l'article 32 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que *« en matière mixte, le demandeur peut saisir soit la juridiction du domicile du défendeur, soit celle du lieu de situation de l'immeuble »*, pour soutenir que le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg est compétent pour connaître de la présente demande. La partie demanderesse précise que le siège social du défendeur, qui correspondrait au domicile du défendeur, se situerait à ADRESSE7.) et donc dans l'arrondissement de Luxembourg.

Étant donné que la vente aurait été conclue en date du 11 mai 2022, le délai de deux ans pour introduire une action en rescision pour lésion prévu par l'article 1676 n'aurait pas expiré au moment de l'introduction de la demande. Elle conteste le moyen soulevé par la partie défenderesse suivant lequel le jour de la vente ne constituerait pas le jour de l'acte de vente du 11 mai 2022 mais le jour où les parties auraient convenu de la chose et du prix au sens de l'article 1583 du Code civil. La partie demanderesse soutient que l'article 1583 du Code civil ne trouverait pas à s'appliquer en l'espèce étant donné que le compromis de vente conclu entre parties en date du 16 décembre 2021 aurait prévu que *« le transfert de propriété et le transfert des risques du Bien immobilier auront lieu à compter de la signature de l'acte notarié de vente »* et que *« l'entrée en jouissance aura*

lieu à compter de la date de signature de l'acte notarié de vente ». Cela ressortirait également de la clause pénale qui impliquerait que la vente ne serait pas effective et qu'elle pourrait être annulée en contrepartie d'une indemnité forfaitaire. La partie demanderesse soutient également que la jurisprudence du 29 juillet 1936 soulevée par la société SOCIETE3.) ne saurait s'appliquer en l'espèce.

La société SOCIETE1.) fait valoir, au visa des articles 1674 et 1675 du Code civil, que le rapport finalisé du 9 juin 2023 du SOCIETE10.) serait circonstancié et précis de sorte qu'il devrait être pris en compte par le Tribunal. Il ressortirait dudit rapport que le prix de vente de 1.200.000,00 euros serait nettement inférieur au 5/12^{ème} représentant un montant de 2.427.916,67 euros.

Le rapport de SOCIETE11.) S.à r.l. versé par la partie défenderesse ne devrait pas être pris en compte dans le cadre de la présente affaire étant donné que ledit rapport ne disposerait pas de la précision requise.

Afin de prouver la lésion, la société SOCIETE1.) demande la nomination de trois experts aux fins de dresser un procès-verbal au sens de l'article 1678 du Code civil.

La partie demanderesse se fonde encore sur l'article 1681 du Code civil pour demander principalement que la société SOCIETE3.) soit condamnée à lui restituer les biens immobiliers litigieux, à charge pour la partie demanderesse de lui restituer en contrepartie la somme de 1.200.000,00 euros. La société SOCIETE3.) devrait alors également être condamnée à lui verser l'intégralité des fruits perçus sur les biens immobiliers à partir de la présente demande en justice, comprenant les loyers que la partie demanderesse lui aurait versé en tant que locataire.

A titre subsidiaire et toujours sur base l'article 1681 du Code civil, la société SOCIETE1.) demande que lui soit alloué le supplément du juste prix desdits biens immobiliers. Elle estime ce supplément de prix à la somme de 4.627.000,00 euros. Par application de l'article 1682 du Code civil, la partie défenderesse devrait lui payer des intérêts sur ledit supplément à partir du jour de sa demande en rescision pour lésion jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) conteste la demande en dommages et intérêts de la société SOCIETE3.) et soutient que la société SOCIETE3.) n'apporterait pas la preuve de son préjudice matériel lié au retard pris dans le développement du projet et de son préjudice moral pour absence de jouissance.

SOCIETE12.) :

Aux termes de ses dernières conclusions, la **société SOCIETE3.)** sollicite :

- ***in limine litis* :**
 - o de voir déclarer la demande irrecevable pour cause d'incompétence *ratione loci*,
- **à titre principal :**
 - o de voir rejeter l'offre de preuve par expertise formulée par la société SOCIETE1.),
- **à titre subsidiaire :**
 - o de voir nommer un collège de trois experts avec la mission de rendre un rapport commun sur l'existence ou non de la lésion et de définir le juste prix pour les biens immeubles concernés,
- **à titre encore plus subsidiaire, si le collège d'experts devait constater une lésion de plus de 7/12^e :**
 - o de voir rejeter la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui restituer les biens immobiliers et rendre tous les fruits perçus,
 - o de voir rejeter la demande subsidiaire de la société SOCIETE1.),
 - o de voir dire que le cas échéant, le juste prix sera évalué par le collège d'experts et que le supplément à payer équivaldra au juste prix imputé d'un dixième,
 - o de voir dire qu'en cas d'admissibilité de l'action en rescision pour lésion, le choix entre la restitution du bien et le paiement du juste prix imputé d'un dixième appartient à l'acheteur,
 - o pour le surplus, à voir débouter la société SOCIETE1.) de toutes ses demandes,
- **en tout état de cause :**
 - o de voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,
 - o de voir condamner la société SOCIETE1.) au remboursement des frais d'avocats pour le montant de 8.000,00 euros HT,
 - o de voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 50.000 euros pour le préjudice matériel subi par la société SOCIETE3.),
 - o de voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 5.000 euros au titre du préjudice moral subi par la société SOCIETE3.),
 - o de voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civil,
 - o de voir condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Brian HELLINCKX qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE3.) soutient *in limine litis* que le Tribunal de céans ne serait pas compétent pour toiser la présente demande étant donné que l'action en rescision pour lésion constituerait une action portant sur un bien réel immobilier et que l'article 31 du Nouveau Code de procédure civile attribuerait la compétence exclusive pour de telles actions au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble. La partie défenderesse justifie qu'il s'agirait d'une action portant sur un droit réel en ce qu'elle viserait à définir la possession et la propriété d'un bien immobilier ainsi que l'existence de droits réels sur ce bien. Elle se rapporte aux définitions données par la Cour européenne de justice et soutient qu'il

s'agirait en l'espèce d'un droit réel qui produirait ses effets à l'égard de tous. Etant donné que les immeubles et terrains faisant l'objet de la présente demande seraient localisés à SOCIETE13.), se serait le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch qui serait compétent pour connaître de l'action. La société SOCIETE3.) soutient que l'arrêt de la Cour d'appel de 2004 cité par la partie demanderesse n'indiquerait pas que l'action en rescision pour lésion serait mixte et que la précision sur le caractère mixte ne résulterait que des notes rédigées par le comité du jeune barreau sous l'arrêt précité.

La partie défenderesse vise également l'article 1676 du Code civil et fait valoir à cet égard que sur base de l'article 1583 du Code civil, le jour de la vente serait le jour auquel les parties auraient convenu du prix et de la chose, et donc le jour de la conclusion du compromis de vente, et non le jour où l'acte de vente aurait été passé. Le compromis de vente n'aurait pas été lié à une condition suspensive de sorte que la vente aurait été conclue le 16 décembre 2021. La société SOCIETE3.) conteste les propos de la partie demanderesse et expose que la présence de la clause pénale dans le compromis de vente ne constituerait pas une clause suspensive qui subordonnerait l'efficacité du contrat à la passation de l'acte notarié et souligne que cette clause aurait pour objet de sanctionner le non-respect des obligations par l'une des parties. Le fait que les parties aient intégré une clause pénale dans le compromis de vente démontrerait leur volonté de rendre la vente parfaite à travers la signature dudit compromis. La société SOCIETE3.) n'en conclut pas que l'action introduite serait tardive au vu du délai posé par l'article 1676 du Code civil mais soutient que cela aurait son importance si la demande de la partie demanderesse était déclarée irrecevable ou que ces pièces viendraient à être rejetées.

La société SOCIETE3.) expose que la lettre d'intention susmentionnée se rapporterait au développement et au co-développement futur d'un projet immobilier sur les parcelles litigieuses, mais n'indiquerait pas que le prix que la partie demanderesse qualifierait de dérisoire serait en lien avec le projet futur.

La lettre d'intention stipulerait que « *la présente LOI n'a pas un caractère liant et les parties s'engagent au rapprochement, sous réserve de la signature d'un accord de principe liant (« binding term sheet») reprenant les éléments minimaux prévus sous le point 4 des termes et conditions* ». Il serait donc improbable que la partie demanderesse se serait basée sur la lettre d'intention non liante pour décider de vendre le terrain à ce prix qu'elle qualifierait de « *dérisoire* ». Le prix de vente aurait été défini sur base d'une évaluation immobilière du 7 juillet 2021 et les gérants de la société SOCIETE1.) n'auraient pas été forcés à signer le compromis de vente. Les gérants de la société SOCIETE1.) seraient des professionnels disposant des moyens nécessaires pour se faire conseiller de sorte qu'ils ne sauraient prétendre qu'ils seraient « *des personnes en état d'ignorance ainsi qu'en situation de faiblesse* ».

En outre, la partie défenderesse soutient que la société SOCIETE1.) ne démontrerait pas l'existence de faits suffisamment vraisemblables et graves pour faire présumer la lésion en soumettant l'évaluation du SOCIETE10.) du 9 juin 2023. La société SOCIETE3.)

expose que le prix de vente de 1.200.000,00 euros aurait été fixé sur base d'une évaluation immobilière du 7 juillet 2021 réalisée par le SOCIETE14.).

La société SOCIETE3.) critique encore que l'évaluation soumise par la partie demanderesse se baserait sur un plan d'aménagement général (SOCIETE15.)) de la commune de ADRESSE4.) du 21 décembre 2022 alors que ledit SOCIETE15.) n'aurait pas existé lors de la vente et qu'il aurait un impact important sur la valeur du terrain. Cette expertise indiquerait en outre que le passeport énergétique, les plans et coupes des constructions, le permis de construire, l'acte notarié concernant une éventuelle servitude ainsi que le titre de propriété ne lui auraient pas été remis pour l'évaluation. La partie demanderesse remet en cause l'évaluation correcte de la valeur de l'immeuble en l'absence des documents précités. Elle soutient notamment que l'acte de vente mentionnerait l'existence d'une servitude de passage et qu'en l'absence de l'acte de vente, cette servitude n'aurait pas été prise en compte alors qu'elle viendrait diminuer la valeur de l'immeuble. La servitude de passage devrait être prise en compte pour l'évaluation, quand bien même la servitude n'empêcherait pas les activités de la menuiserie. La société SOCIETE3.) soutient que l'expert ne saurait faire valoir que le fait que le bien immobilier ait été construit il y a 50 ou 100 ans n'aurait aucune incidence sur la vétusté de l'immeuble.

La partie défenderesse fait valoir qu'il ressortirait du rapport d'expertise du 9 juin 2023, que l'évaluation aurait été faite sans prise en compte de la présence de plomb ou d'amiante alors qu'il serait probable que lesdites constructions seraient pourvues de plomb et d'amiante au vu de leur date de construction. Le rapport d'expertise du 12 février 2024 soumis par la partie défenderesse considèrerait la présence probable d'amiante et en conclurait à une moins-value de 10%.

En omettant de prendre en compte ces informations, la valeur retenue dans l'expertise du 9 juin 2023 serait surévaluée.

La société SOCIETE3.) conteste que le SOCIETE10.) aurait pris en compte l'indice des prix de la construction d'octobre 2022 qui serait de 1.071,69 pour calculer la valeur du bien et non l'indice de décembre 2021, qui serait de 924,32, ou de mai 2022, qui serait de 1003,71. D'après la société SOCIETE3.), la différence entre l'indice d'octobre 2022 et l'indice de décembre 2021 entraînerait une différence de prix sur les biens évalués *« allant de 20.000.-€ à plus de 200.000.-€ pour le bâtiment trois »*. La partie défenderesse soulève en outre que concernant la vétusté, le SOCIETE10.) amortirait sur 200 ans pour la maison d'habitation alors que pour les autres immeubles il amortirait sur 125 et 150 ans.

En ce qui concerne la valorisation des parcelles en vue d'un développement immobilier, la société SOCIETE3.) soutient que le rapport du 9 juin 2023 ne prendrait pas en compte tous les éléments qui auraient été pris en considération par l'expert lors de la première évaluation du 8 juin 2021. Ainsi, le premier expert aurait évalué les parcelles NUMERO10.) et NUMERO11.) de façon séparée. La parcelle NUMERO10.) serait située en « zone mixte villageoise MIX-v », « zone de jardins familiaux » et « zone agricole ».

La parcelle NUMERO11.) se trouverait en « zone mixte villageoise MIX-v ». L'évaluation faite par l'expert aurait été faite en fonction des différentes classifications du terrain :

«

- *Partie jardin : 7.500.-€/are x 9.20 ares soit 69.000.-€*
- *Partie agricole : 5.000.-€/are x 2,36 ares soit 11.800.-€*
- *Partie construite : 75.000.-€ par are, libre pour une nouvelle construction, sinon 60.000.-€ occupée par une construction. En l'espèce le terrain n'est pas libre donc il convient de retenir 60.000.-€/ are x 2,29 ares = 137.400.-€*

»

Pour le restant des parcelles NUMERO11.) et NUMERO9.)/NUMERO7.), l'expert retiendrait un prix de l'are à 75.000,00 euros pour un terrain qui serait libre pour une nouvelle construction et raccordé aux réseaux. L'expert aurait retenu une dépréciation de 25% étant donné que le terrain ne serait pas raccordé aux réseaux. La première évaluation du 8 juin 2021 tiendrait compte du fait que la parcelle serait soumise à un PAP, que 25% de la surface serait à soustraire pour les aires de jeux, infrastructures etc. et considérerait également la participation aux frais d'un PAP, les frais de démolition, de dépollution, ainsi que de création d'infrastructures.

L'évaluation du 9 juin 2023 versée par la partie demanderesse n'aurait pas pris en compte les éléments susmentionnés et retiendrait un montant de 100.000,00 euros par are « avec une décote de 20% pour tenir compte de la démolition des bâtiments, sauf pour la partie « zone de jardins familiaux » où il retient un montant de 5.000 euros par are ». Ce prix de l'are aurait été surévalué par l'expert.

La société SOCIETE3.) souligne que l'expert aurait indiqué dans sa prise de position « qu'un projet de développement immobilier (sous réserves des autorisations délivrées) serait envisageable, ce qui valorise le prix du foncier » et soutient qu'aucun projet de développement immobilier aurait été en cours de sorte que la valeur du terrain aurait été artificiellement augmentée.

L'expertise du 9 juin 2023, indiquerait dans son préambule la prise en compte de deux scénarios différents : l'un porterait sur l'ensemble immobilier tel qu'il est et l'autre sur la démolition des immeubles. Il additionnerait les montants retenus pour les deux scénarios et aboutirait au montant final de 5.827.000,00 euros. Or, d'après la partie défenderesse ces deux scénarios ne sauraient s'additionner en ce qu'ils seraient mutuellement exclusifs.

La partie défenderesse soutient qu'elle aurait fait réaliser une nouvelle expertise dans le cabinet SOCIETE16.) et que cette nouvelle expertise du 12 février 2024, qui prendrait en compte le SOCIETE15.) actuel, devrait être prise en considération par le Tribunal. Cette expertise contiendrait une évaluation des bâtiments et du terrain de 2.146.000 euros, soit à un prix inférieur et démontrerait que l'évaluation de la partie demanderesse ne serait pas fiable. L'expertise prendrait en compte tous les éléments déterminants et aboutirait à une valeur estimée restant largement en dessous de la lésion des 7/12^e. La

partie défenderesse conclut au rejet de l'offre de preuve de la partie demanderesse et demande à titre subsidiaire que le Tribunal nomme un collège de trois experts.

Si le Tribunal venait à admettre la rescision pour lésion, la partie défenderesse fait valoir au visa de l'article 1681 du Code civil, qu'elle se réservait le droit de garder le fonds en payant le supplément du prix sous la déduction du dixième du prix total et qu'elle ne saurait pas se voir imposer de restituer les biens immobiliers et de rendre les loyers versés par le locataire. L'évaluation du supplément du juste prix devrait se faire sur base de l'évaluation qui serait à effectuer par les trois experts. Les demandeurs auraient procédé à une évaluation qui serait prématurée et ils auraient oublié que le paiement du supplément du juste prix se ferait sous la soustraction du dixième du prix total.

La société SOCIETE3.) fait valoir, sur base de l'article 1382 du Code civil, que la procédure engagée par la partie demanderesse lui aurait causé des frais d'avocats à hauteur de 8.000,00 euros HT et sollicite que la partie demanderesse soit condamnée à payer cette somme. La société SOCIETE3.) soutient également que la société SOCIETE1.) lui aurait causé un préjudice matériel en raison du retard pris dans le développement du projet évalué *ex aequo bono* à 50.000 euros, ainsi qu'un préjudice moral pour cause d'absence de jouissance évalué *ex aequo bono* à 5.000.

Motifs de la décision :

1. La recevabilité :

- 1.1. La compétence territoriale

La partie demanderesse soutient que le Tribunal de céans serait territorialement compétent pour connaître de sa demande sur base de l'article 32 du Nouveau Code de procédure civile étant donné que l'action en rescision pour lésion constituerait une action mixte. La partie défenderesse conteste la compétence territoriale du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en soutenant que l'article 31 du Nouveau Code de procédure civile devrait régir la compétence territoriale en ce que l'action en rescision pour lésion constituerait une action réelle.

L'action réelle immobilière prévue par l'article 31 du Nouveau Code de procédure civile est « *celle qui porte principalement sur un droit réel et qui tend soit à la reconnaissance, à l'établissement, au rétablissement, à la contestation ou à l'extinction d'un droit réel.* » (Dalloz action Droit et pratique de la procédure civile, Chapitre 242 – Règles spéciales de compétence territoriale – Didier Cholet – 2024/2025, 242.32. Notion d'action réelle immobilière).

L'action mixte prévue par l'article 32 du Nouveau Code de procédure civile est « *celle qui a un objet à la fois personnel et réel. C'est une action qui a un caractère personnel en ce qu'elle porte sur un contrat ou un acte juridique ayant pour objet un immeuble : vente, échange, promesse de vente afférente à un immeuble. Mais elle concerne également un*

droit réel immobilier (...) c'est-à-dire le droit de propriété sur un immeuble, mais aussi les droits démembrements de la propriété : usufruit, droit d'usage et d'habitation ou les droits accessoires : servitudes. L'objet principal de l'action n'est pas le droit réel en soi, mais son existence sera affectée par l'action (1). Par exemple, l'action en nullité d'une vente d'immeuble est une action mixte : elle porte sur la validité d'un contrat, mais aura en outre un effet évident sur le droit réel qui va changer de titulaire si la nullité est prononcée. » (Dalloz action Droit et pratique de la procédure civile, Chapitre 241 – Règles générales– Didier Cholet – 2024/2025, 1- Notion d'action mixte, 241.271. Définition).

En l'espèce, l'action introduite par la société SOCIETE1.) est une action en rescision pour lésion. L'action en rescision pour lésion est une action qui est personnelle étant donné qu'elle porte sur un contrat ayant pour objet la vente d'un immeuble. L'action en rescision est à la fois une action réelle en ce qu'elle porte des conséquences sur l'existence du droit de propriété et des droits démembrements de la propriété sur l'immeuble concerné. Ainsi, l'action en rescision pour lésion doit être qualifiée d'action mixte.

La jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne citée par la partie défenderesse reste sans impact sur cette qualification étant donné qu'elle ne cerne que la différence entre un droit réel et un droit personnel et qu'elle sert à éclaircir les règles de compétence juridictionnelle issues des règlements européens.

L'article 32 du Nouveau Code de procédure civile dispose qu' « *en matière mixte, le demandeur peut saisir soit la juridiction du domicile du défendeur, soit celle du lieu de situation de l'immeuble.* »

La société SOCIETE1.) soutient qu'elle a saisi le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en ce qu'il s'agirait de la juridiction du domicile du défendeur. Étant donné que la partie défenderesse est une personne morale il y a lieu de faire application de l'article 41 du Nouveau Code de procédure civile qui prévoit que « *lorsqu'une société civile ou commerciale est défenderesse, elle pourra être assignée non seulement devant la juridiction du lieu de son siège social, mais aussi devant celle du lieu où elle a une succursale ou agence, pourvu que, dans ces deux cas, elle y ait un représentant qualifié pour traiter avec les tiers et que le litige soit né dans le ressort d'activité de cette succursale ou agence* ».

Au moment de l'introduction de la présente demande en justice, le siège social de la société SOCIETE3.) se trouvait à L-ADRESSE3.), de sorte que le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg est territorialement compétent pour connaître de la présente demande.

- 1.2. L'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits immobiliers :

En vertu de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposée au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15.

Il résulte des pièces versées par Maître Nathalie FRISCH que la demande en rescision pour lésion a été portée en marge de l'exemplaire déposé au bureau des hypothèques.

L'article 17 de la loi précitée du 25 septembre 1905 a été respecté, de sorte que la demande est régulière en la forme.

La demande ayant, par ailleurs, été introduite dans les forme et délai de la loi est à déclarer recevable.

- 1.3. Le délai d'action au sens de l'article 1676 du Code civil :

En l'espèce, les parties sont en désaccord sur le point de départ du délai biennal de l'action en rescision pour lésion. La société SOCIETE1.) soutient que le point de départ dudit délai biennal serait la date de l'acte notarié, soit le 11 mai 2022. La société SOCIETE3.) fait valoir que le point de départ serait la date du compromis de vente du 16 décembre 2021.

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

L'article 1675 du même Code précise que « *pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente* ».

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

Il résulte de l'article 1583 du Code civil que la vente est parfaite, dès lors qu'il y a accord de volontés sur la chose et sur le prix.

En application de ces deux dispositions, il est généralement admis que la date de la signature du compromis de vente, acte sous seing privé, est le point de départ du délai de deux ans pour agir, dès lors que les contractants y ont donné leur consentement sur les éléments essentiels de la vente, à savoir la chose vendue et son prix (cf. Cass. 1re civ., 18.01.1962, Bull. civ. I, n° 315 ; D. 1962, 608 ; 3e civ. 08.12.1993, Bull. civ. III, n° 166 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1674 à 1685, 2020, n° 86).

Il est cependant fait exception à ce principe lorsque la vente est assortie d'une condition suspensive. Dans un tel cas de figure, la prescription de l'article 1676 du code civil ne commence à courir qu'à compter du jour de la réalisation de la condition suspensive (Cass. req., 12 nov. 1928 : DH 1928, p. 576. – Cass. civ., 14 nov. 1949 : JCP 1950, II, 5255, note Cavarroc ; RTD civ. 1950, p. 68, obs. Carbonnier. – Cass. 1re civ., 22 déc. 1954 : D. 1955, p. 713, note Malaurie. – Cass. 1re civ., 18 oct. 1955 : Bull. civ. I, n° 347. – Cass. 3e civ., 9 janv. 1969 : Bull. civ. III, n° 42. – Cass. 3e civ., 20 févr. 1970 : Bull. civ. III, n° 143. – Comp. Cass. 3e civ., 16 nov. 2005, n° 04-11.152 : JurisData n° 2005-030736 ; Bull. civ. III, n° 224 ; RDC 2006, p. 385, note Ph. Brun, ibid. 2006, p. 12, note S. Doireau).

En l'espèce, il ressort du compromis de vente du 16 décembre 2021, que par leur signature les parties ont donné leur consentement à la chose vendue et son prix.

Le préambule dudit compromis dispose notamment que « *L'Acquéreur souhaite acquérir le Bien immobilier et le Vendeur accepte de le lui céder aux conditions et modalités résultant du présent compromis de vente* ».

L'objet de la vente est bien défini par son article 2 suivant lequel :

« *Le Vendeur déclare vendre, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges, droits de résolution ou autres charges quelconques, à l'Acquéreur qui accepte le Bien immobilier inscrit au cadastre comme suit :*

Commune de ADRESSE4.), Section A de ADRESSE4.)

NuméroNUMERO8.)/5085, lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), contenant 13 ares et 64 centiares

Commune de ADRESSE4.), Section A de ADRESSE4.)

NuméroNUMERO9.)/5092, lieu-dit« ADRESSE6.) », place (occupée), contenant 33 ares et 96 centiares »

L'article 3 du compromis de vente stipule que « *La présente vente se fait moyennant et pour le prix de 1.200.000,00 € (un million deux cent mille euros) (..) ».*

L'article 6 dudit compromis indiquant que le compromis de vente « *est conclu sans condition suspensive* », la vente est devenue parfaite par la signature du compromis de vente.

L'article 4 du compromis de vente qui prévoit que « *Le transfert de propriété et le transfert des risques du Bien immobilier auront lieu à compter de la signature de l'acte notarié de vente authentifiant la présente vente* » constitue une clause de transfert de propriété et des risques différé et ne saurait être qualifié de condition suspensive à la vente, laquelle est devenue parfaite par le seul accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du Code civil. Cela vaut également pour la clause suivant laquelle « *l'entrée en jouissance aura lieu à compter de la date de signature de l'acte notarié de vente* ».

L'article 7 du compromis de vente du 16 décembre 2021 prévoit une clause pénale. La partie demanderesse soutient que cette clause pénale impliquerait que la vente ne serait pas effective et qu'elle pourrait être annulée en contrepartie d'une indemnité forfaitaire.

Il échet de souligner que la clause pénale prévoit qu'une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente devrait être payée à une partie en « *cas d'inexécution du présent compromis de vente par l'une des Parties ou en cas de résiliation de celui-ci sans juste motif par l'une des Parties* » de sorte qu'elle a une fonction purement comminatoire à l'égard des parties. Cette clause pénale ne saurait donc impliquer que la vente ne serait pas effective.

Il y a partant lieu de constater que c'est le jour du compromis de vente du 16 décembre 2021 qui constitue le point de départ du délai biennal de l'action en rescision pour lésion. Etant donné que l'action en rescision a été introduite en date du 5 juillet 2023, la partie demanderesse a introduit sa demande endéans le délai de deux 2 ans, qui a expiré le 16 décembre 2023.

2. Le bien-fondé :

- 2.1. La demande en rescision pour lésion :

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

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

En vertu de l'article 1675 du Code civil, pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente. Dans le cas d'espèce, le compromis de vente a été signé le 16 décembre 2021, il faut donc évaluer la valeur des parcelles litigieuses à cette date.

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

L'évaluation doit permettre la détermination de la valeur vénale de l'immeuble au moment de la vente. Cette valeur vénale correspond à la valeur commerciale de l'immeuble, c'est-à-dire qu'elle détermine le prix que le vendeur aurait pu obtenir si la vente de l'immeuble s'était faite dans des conditions normales, compte tenu du marché immobilier (Jurisclasseur civil, art. 1674 à 1685, Fasc. Lésion, n°133, édition 1994).

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

Il peut par exemple s'agir du caractère résidentiel de la zone dans lequel se trouve l'immeuble ou encore des prix pratiqués dans le voisinage (CA Toulouse, 1re ch., 9 nov. 1992 : JurisData n° 1992-048162) ou dans le même immeuble, sans qu'il soit nécessaire que les appartements comparés soient rigoureusement identiques (Cass. 3e civ., 9 mars 1994, n° 90-12.385). Il peut également s'agir de la vocation que le vendeur (une commune) entendait donner au bien acquis (CA Versailles, 1re ch., 1re sect., 21 mai 1990 : D. 1991, somm. p. 161, obs. Paisant et, sur pourvoi, Cass. 3e civ., 7 oct. 1992, n° 90-18.840 : JurisData n° 1992-003001). La valeur de l'immeuble peut encore être appréciée par référence à sa constructibilité. Il peut à cet égard être tenu compte de circonstances existant à la date de l'acte de vente et qui confèrent à un terrain situé hors du périmètre urbain une vocation de terrain à bâtir (Jurisclasseur civil, art. 1674 à 1685, Fasc., numéros NUMERO12.) à 137). Dans la recherche de la valeur vénale de l'immeuble, les juges peuvent tenir compte des convenances que l'immeuble peut présenter à un acquéreur éventuel.

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

Afin de rapporter la preuve de sa lésion, la société SOCIETE1.) verse unilatéralement unilatéralement effectuée par le SOCIETE10.) du 9 juin 2023.

A titre liminaire, le Tribunal tient à rappeler qu'un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 18 décembre 2000, n° 50320 du rôle).

Or, les termes « opposabilité » et « validité » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. Cette opposabilité de l'expertise judiciaire ne peut toutefois être étendue à des parties qui sont restées étrangères aux opérations d'expertise.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est, par définition, pas contradictoire. Toutefois, un tel

rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cour d'appel, 3 mai 2007, n° 31.186 du rôle).

Le rapport du SOCIETE10.) du 9 juin 2023 étant régulièrement versé aux débats et contradictoirement discuté entre parties, il y a lieu de le prendre en considération à titre de preuve d'une éventuelle lésion dans le chef de la société SOCIETE1.).

La partie défenderesse conteste ce rapport d'expertise et fait valoir que le prix de vente estimé serait surévalué étant donné qu'il ne prendrait pas en compte divers éléments déterminants, qu'il serait basé sur le plan d'aménagement général actuel, qu'il utiliserait le mauvais indice des prix de la construction et qu'il additionnerait dans son calcul les deux hypothèses visées par son expertise à savoir l'hypothèse n°1 « *Détermination de la valeur vénale d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, d'ateliers, d'exposition et de stockage* » et l'hypothèse n°2 « *Analyse de la constructibilité résiduelle à partir des règles urbanistiques en vigueur* ».

Afin que la société SOCIETE1.) puisse établir la vraisemblance de la lésion alléguée des sept douzièmes, il lui incombe de prouver le juste prix des biens immobiliers au jour de la vente du 16 décembre 2021.

L'expertise du SOCIETE10.) du 9 juin 2023 indique néanmoins qu'elle établirait une estimation au 11 mai 2022, qui est le jour de la passation de l'acte authentique mais non pas de la vente. De plus, l'estimation effectuée se réfère à des éléments qui ne se rapportent ni à la période du 16 décembre 2021, ni à la période du 11 mai 2022. L'expert utilise notamment l'indice des prix de la construction du mois d'octobre 2022 au lieu de celui applicable en décembre 2021 et il se base sur les règles urbanistiques approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 21 décembre 2022 pour faire son analyse au lieu de celles qui étaient en vigueur au 16 décembre 2021. L'expertise du 9 juin 2023 ne prend également pas en compte divers documents qui auraient été déterminants dans l'évaluation du prix de vente à savoir le passeport énergétique, les plans et coupes des constructions, le permis de construire, l'acte notarié concernant une éventuelle servitude, le titre de propriété. De plus, l'expert additionne deux évaluations basées sur deux hypothèses différentes pour déterminer le prix de vente final, ce qui ne saurait permettre d'aboutir à une estimation exacte du prix de vente au 16 décembre 2021. Il y a lieu de préciser que le prix de vente par hypothèse prise isolément n'aboutirait pas non plus à une lésion de sept douzièmes en ce que la première hypothèse prise isolément aboutirait à un prix de vente de 2.614.000,00 euros (278.000,00 euros + 136.000,00 euros + 1.657.000,00 euros + 543.000,00 euros) et la deuxième à un prix de vente de 3.112.750,00 euros.

L'évaluation immobilière de SOCIETE17.) s.à.r.l du 12 février 2024 versée par la partie défenderesse ne saurait également pas être prise en compte par le Tribunal en ce qu'elle

donne une estimation du prix de vente en se basant sur le plan d'aménagement général actuellement en vigueur au lieu de celui qui était en vigueur au moment de la vente.

Il y a partant lieu de retenir que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir la vraisemblance de la lésion alléguée des sept douzièmes. La demande en rescision pour lésion est donc à dire non fondée.

2.2. Les demandes en dommages et intérêts de la société SOCIETE3.)

La société SOCIETE3.) demande que la partie demanderesse soit condamnée à lui payer le préjudice matériel qu'elle aurait subi du fait du retard pris dans le développement du projet immobilier en raison de l'introduction de la présente action en justice, ainsi que le préjudice moral qu'elle aurait subi pour cause d'absence de jouissance.

La société SOCIETE3.) fonde ses demandes en dommages et intérêts sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer des dommages et intérêts, il appartient à la partie demanderesse de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a succombé dans le cadre de l'instance qu'elle a introduite le 5 juillet 2023.

Eu égard à cette procédure, le Tribunal considère que la société SOCIETE3.) démontre à suffisance de droit la faute commise par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE3.) évalue son préjudice matériel *ex aequo e bono* à 50.000,00 euros et son préjudice moral *ex aequo e bono* à 5.000,00 euros.

Or, la société SOCIETE3.) ne verse aucune pièce permettant d'établir ses préjudices matériel et moral, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande.

2.3. Les demandes accessoires

- Les frais et honoraires d'avocat :

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les

frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il est rappelé qu'il est de principe aujourd'hui que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe.

Afin de prospérer dans sa prétention tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à la société SOCIETE3.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a succombé dans le cadre de l'instance qu'elle a introduite le 5 juillet 2023.

Eu égard à cette procédure, le Tribunal considère que la société SOCIETE3.) démontre à suffisance de droit la faute commise par la société SOCIETE1.), alors qu'elle a été contrainte de recourir aux services rémunérés d'un avocat pour se défendre contre la demande en rescision pour lésion de la société SOCIETE1.).

Il est admis que le dommage de celui qui a eu recours à un avocat ne consiste pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier. Il faut en effet distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

Au regard de ces principes, des factures versées en cause, et en l'absence de toute contestation circonstanciée de la part de la partie demanderesse, le Tribunal estime disposer des éléments d'appréciation nécessaires pour évaluer le préjudice subi par la société SOCIETE3.) à 8.000,00 euros (1.700.-€ HT + 3.500.-€ HT + 2.800.-€ HT), de sorte que la demande de cette dernière à se voir indemniser les frais d'avocat déboursés est à déclarer fondée à hauteur de cette somme.

- L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La société SOCIETE3.) demande également l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE3.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé ex aequo et bono à 2.000,00.- euros.

La demande de la société SOCIETE1.), partie perdante, en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

- Les frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge, avec distraction au profit de Maître Brian HELLINCKX qui affirme en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

dit non fondée la demande en rescision pour lésion de **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** ,

dit non fondée la demande de la **société anonyme SOCIETE3.)** tendant à voir condamner la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** à des dommages et intérêts à titre de préjudice matériel,

dit non fondée la demande de la **société anonyme SOCIETE3.)** tendant à voir condamner la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** à des dommages et intérêts à titre de préjudice moral,

dit fondée la demande de la **société anonyme SOCIETE3.)** tendant à voir condamner la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** à des dommages et intérêts à titre de frais et honoraires d'avocat pour le montant de 8.000,00 euros,

partant condamne la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** à payer à la **société anonyme SOCIETE3.)** la somme de 8.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** en allocation 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.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour le montant de 2.000,00 euros,

partant, condamne la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** à payer à la **société anonyme SOCIETE3.)** une indemnité de procédure de 2.000,00 euros,

condamne la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.À.R.L.** aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Brian HELLINCKX, qui affirme en avoir fait l'avance.