

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00086

Audience publique du mercredi, deux avril deux mille vingt-cinq.

Numéros TAL-2021-05595 et TAL-2022-01607 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

I. TAL-2021-05595

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 20 mai 2021,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-2668 Luxembourg, 2-8, rue Julien Vesque, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit NILLES,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par la société à responsabilité limitée JURISLUX SARL, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94A, boulevard de la Pétrusse, représentée par son gérant actuellement en fonction Maître Pascal PEUVREL, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 249.621, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

II. TAL-2022-01607

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 13 janvier 2022,

comparaissant par la société à responsabilité limitée JURISLUX SARL, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94A, boulevard de la Pétrusse, représentée par son gérant actuellement en fonction Maître Pascal PEUVREL, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 249.621, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

la société anonyme SOCIETE3.) SA, 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 en intervention aux fins de l'exploit BIEL,

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

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 15 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 26 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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 26 février 2025.

Faits

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2.) ») a été créée suivant acte notarié le 12 avril 2019 en vue de développer un projet immobilier à ADRESSE4.), dénommé « ENSEIGNE1.) », consistant initialement dans la construction et la vente de dix maisons bi-familiales pour un prix de cession de 29.800.000 EUR.

En date du 29 avril 2019, PERSONNE1.) et la société en commandite par actions SOCIETE4.) SCA (ci-après « la société SOCIETE4.) »), détenant à cette date 100% du capital social de la société SOCIETE2.), ont signé, en présence de la société SOCIETE2.), un protocole d'accord « Term Sheet » (ci-après le « Protocole d'accord »), synthétisant les principaux termes et conditions de leur investissement commun dans le projet ENSEIGNE1.).

En date du 17 mai 2019, un contrat d'investissement (ci-après le Contrat d'investissement ») a été conclu entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »), dont PERSONNE1.) est le gérant et associé, et la société SOCIETE4.), en présence de la société SOCIETE2.).

Le même jour, un contrat de prêt (ci-après « le Contrat de prêt ») a été signé entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.), de même qu'un contrat de cession des

parts sociales de la société SOCIETE2.) entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) détient actuellement 49% du capital social de la société SOCIETE2.). Les 51% restant sont détenus par la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE1.) a, en date du 17 mai 2019, viré le montant de 3.800.000 EUR sur le compte du notaire Léonie GRETHEN au profit de la société SOCIETE3.) SA (ci-après « la société SOCIETE3.) »), et le montant de 400.000 EUR sur le compte de la société SOCIETE2.), ceci conformément aux termes du Contrat de prêt.

Le 19 septembre 2019, un compromis de vente (ci-après « le Compromis de vente ») a été signé entre la société SOCIETE3.) en tant que venderesse et la société SOCIETE2.) en tant qu'acquéreuse, portant sur l'acquisition des parcelles n°NUMERO4.) et NUMERO5.) à ADRESSE4.) qui devaient constituer la première tranche dans la réalisation du projet ENSEIGNE1.).

Le 5 octobre 2019, un deuxième compromis de vente a été signé entre PERSONNE2.) en tant que vendeur et la société SOCIETE2.) en tant qu'acquéreuse, portant sur l'acquisition de la parcelle n°NUMERO6.) à ADRESSE4.) qui devait constituer la deuxième tranche dans la réalisation du projet ENSEIGNE1.).

Le 20 octobre 2019, un troisième compromis de vente a été signé entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en tant que vendeurs et la société SOCIETE2.) en tant qu'acquéreuse, portant sur l'acquisition des parcelles n°NUMERO7.) et n°NUMERO8.) à ADRESSE4.) qui devaient constituer la troisième tranche dans la réalisation du projet ENSEIGNE1.).

La société SOCIETE2.) a, en date du 23 décembre 2019, reçu une offre de crédit de la SOCIETE5.) à hauteur de 8.200.000 EUR pour le financement des terrains ayant fait l'objet des trois compromis de vente précités, financement subordonné à une inscription hypothécaire sur toutes les parcelles des trois tranches dans le cadre du projet ENSEIGNE1.).

Par courrier du 8 janvier 2021, la société SOCIETE1.) a demandé à la société SOCIETE2.) de lui rembourser le montant de 400.000 EUR.

En date du 14 janvier 2021, la société SOCIETE3.) a sommé la société SOCIETE2.) de venir passer acte de vente devant le notaire Léonie GRETHEN pour les terrains de la première tranche du projet ENSEIGNE1.).

Suivant courrier du 27 janvier 2021, le mandataire de la société SOCIETE2.) a exposé à la société SOCIETE3.) les raisons pour lesquelles elle ne pourra pas signer l'acte de vente notarié.

Le même jour, le mandataire de la société SOCIETE2.) s'est adressé au notaire Léonie GRETHEN pour l'informer que sa mandante ne se présentera pas à la signature de l'acte notarié et que le dossier est à garder en suspens.

Le notaire Léonie GRETHEN a, en date du 28 janvier 2021, dressé un procès-verbal de non-comparution.

Par assignation du 9 avril 2021, la société SOCIETE3.) a fait comparaître la société SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour la voir condamner à lui payer la clause pénale en application du Compromis de vente.

Par jugement commercial 2022TALCH06/1437 du 10 novembre 2022, le Compromis de vente a été déclaré nul et non avenu en raison de la non-réalisation de la clause suspensive relative au financement des terrains. La demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) en restitution du montant de 3.800.000 EUR a été réservée et le tribunal a décidé de surseoir à statuer en attendant l'issue du présent litige.

La société SOCIETE3.) a interjeté appel contre ce jugement. L'appel est toujours pendant.

Procédure

Par exploit d'huissier du 12 mai 2021, la société SOCIETE1.) a, en vertu d'une ordonnance présidentielle du 30 avril 2021, fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE6.) SA, de la société anonyme SOCIETE5.) SA, de la société anonyme SOCIETE7.) SA, de la société anonyme SOCIETE8.) SA, de l'établissement public autonome SOCIETE9.), LUXEMBOURG, de la société anonyme SOCIETE10.) SA, de la société anonyme SOCIETE11.) SA, de la société coopérative SOCIETE12.) SC, de la société coopérative SOCIETE13.) SC et de la société anonyme SOCIETE3.) SA sur toutes les sommes, effets et instruments financiers que ceux-ci pourraient redevoir à la société SOCIETE2.) pour sûreté et avoir paiement de la somme de 4.275.139 EUR, correspondant au montant de 4.200.000 EUR augmenté des intérêts conventionnels de 1% à compter du 17 mai 2019 jusqu'à la date de la saisie-arrêt, le tout sous réserve des frais et de tous montants généralement quelconques.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la société SOCIETE2.) par exploit d'huissier du 20 mai 2021, ce même exploit contenant assignation en condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 4.275.139 EUR, correspondant au montant de 4.200.000 EUR augmenté des intérêts conventionnels de 1% à compter du 17 mai 2019 jusqu'à la date de la saisie-arrêt, le tout sous réserve des frais et de tous montants généralement quelconques.

L'exploit contient également assignation en validité de la saisie-arrêt.

La contre-dénonciation a été faite aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 26 mai 2021.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2021-05595.

Par jugement civil no. 2021TALCH17/000190 du 14 juillet 2021, le tribunal a révoqué l'ordonnance de clôture du 7 juillet 2021 et a invité la société à responsabilité limitée JURISLEX SARL de conclure jusqu'au 31 août 2021.

Par assignation en intervention du 13 janvier 2022, la société SOCIETE2.) a fait intervenir la société SOCIETE3.) au litige se mouvant entre elle et la société SOCIETE1.).

Cette affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2022-01607.

Par avis de mention au dossier du 10 mars 2022, la jonction a été ordonnée entre les affaires inscrites sous les rôles TAL-2021-05595 et TAL-2022-01607.

Prétentions et moyens des parties

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 4.275.139 EUR, correspondant au montant de 4.200.000 EUR, augmenté des intérêts conventionnels de 1% à compter du 17 mai 2019 jusqu'à la date de la saisie-arrêt, le tout sous réserve des frais et de tous montants généralement quelconques.

Elle sollicite la validation de la saisie-arrêt pour ce montant et la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) soutient que l'ensemble des contrats nécessaires à la réalisation du projet ENSEIGNE1.) sont interdépendants et constituent un ensemble contractuel, conclu dans le cadre d'une opération économique globale.

Dans la mesure où le financement et la réalisation du projet ENSEIGNE1.) était la cause du Contrat de prêt, l'annulation du Compromis de vente ayant causé l'échec de l'opération économique voulue par les parties aurait entraîné la disparition de la cause du Contrat de prêt.

Elle fait plaider que la cause du prêt a disparu le 28 janvier 2021, date à laquelle le Compromis de vente est devenu nul, sinon caduc.

Du fait de cette nullité, respectivement caducité du Contrat de prêt, elle serait en droit de réclamer le remboursement du montant prêté.

Subsidiairement, elle fait exposer qu'elle avait avancé la somme de 3.800.000 EUR aux seules fins d'acquisition des terrains objets du Compromis de vente qui devait se matérialiser par acte de vente du 28 janvier 2021. Or, cette vente n'aurait pas eu lieu de sorte qu'elle estime être en droit de solliciter le remboursement de ce montant.

Au moment de la demande en remboursement, il aurait été avéré que l'acquisition des terrains visés au Compromis de vente, seule et unique raison pour laquelle elle aurait prêté le montant de 3.800.000 EUR, n'était plus possible.

Elle fait valoir que la partie adverse est en aveu qu'elle est en droit de réclamer le remboursement du montant de 3.800.000 EUR depuis le 17 mai 2022.

Elle estime que la société SOCIETE2.) ne saurait se retrancher derrière le fait que la somme de 3.800.000 EUR est détenue par la société SOCIETE3.) pour s'opposer à la demande en remboursement.

La société SOCIETE1.) conteste que sa demande est prématurée et donc irrecevable.

Elle conteste que le Protocole d'accord prime les autres contrats signés entre parties. Au contraire, le Contrat d'investissement primerait le Protocole d'accord.

En ce qui concerne sa demande en remboursement du montant de 400.000 EUR, la société SOCIETE1.) se prévaut de l'article 3.1.5 du Contrat d'investissement, prévoyant que le prêt lui sera remboursé dans l'hypothèse où les tranches 2 et 3 ne pourraient pas être acquises dans un délai de douze mois suivant la date de réalisation (17 mai 2019). Force serait de constater que les parcelles, faisant objet des tranches 1 et 2, n'ont pas été acquises endéans ce délai de douze mois de sorte qu'elle serait en droit, sur base des dispositions contractuelles entre parties, de solliciter le remboursement du montant de 400.000 EUR. De ce fait, la demande en remboursement ne serait pas non plus prématurée.

Elle conteste que le prédit article ne soit pas applicable en l'espèce. Elle conteste toute renonciation à se prévaloir du prédit article. Le simple fait pour elle de ne pas s'être prévalu de cet article avant son courrier du 28 janvier 2021 ne saurait valoir renonciation dans son chef. Elle conteste l'existence d'un acte positif valant renonciation.

Elle conteste encore toute attitude déloyale et toute mise en péril de l'équilibre financier du projet.

La société SOCIETE2.) de son côté adopterait une attitude déloyale en plaçant devant la 6^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement la nullité du Compromis de vente tandis qu'elle soutient en l'espèce que les trois compromis de vente sont toujours en vigueur et que le projet est dès lors toujours réalisable.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande de jonction des présents rôles avec l'affaire pendante devant la 6^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement.

La société SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) en la pure forme.

Elle sollicite la jonction des présents rôles avec l'affaire pendante devant la 6^{ème} chambre du tribunal.

Elle reproche à la société SOCIETE1.) d'être de mèche avec la société SOCIETE3.) et son administrateur PERSONNE5.) et d'agir de mauvaise foi à son encontre. Elle soutient que les parties adverses se sont, à son détriment, appropriées l'intégralité du projet ENSEIGNE1.).

Elle conclut au caractère prématuré et donc à l'irrecevabilité de la demande dirigée par la société SOCIETE1.) à son encontre. Elle fait valoir que dans le cadre du Protocole d'accord qui scelle le cadre des relations entre parties et qui prime tout autre accord, la partie adverse n'était pas autorisée à revendiquer tout ou partie des fonds prêtés avant le 17 mai 2022. En agissant avant cette date contre elle, sa demande serait irrecevable. Elle conteste qu'une éventuelle survenance du terme en cours d'instance régulariserait cette situation et rendrait la demande recevable.

Quant au fond, elle conteste être en aveu que la société SOCIETE1.) est en droit de réclamer le remboursement de ses fonds depuis le 17 mai 2022. Elle conclut également au caractère prématuré de la demande au fond au motif que les opérations étaient toujours en cours au jour de l'exploit introductif d'instance adverse.

La sommation de passer acte du 14 janvier 2021 aurait aussi été lancée de manière prématurée au motif que les parties étaient encore en train de chercher des financements complémentaires pour mener à bien le projet litigieux eu égard à la proposition de financement insuffisante de la SOCIETE5.). Les tranches 2 et 3 auraient encore dû être finalisées pour permettre le déblocage des fonds octroyés par la SOCIETE5.).

La société SOCIETE2.) estime que l'article 3.1.5 du Contrat d'investissement, sur lequel se base la société SOCIETE1.) pour réclamer le remboursement du montant de 400.000 EUR, ne s'applique pas alors qu'il déroge aux dispositions du Protocole d'accord qui prime tout autre accord. Elle fait encore valoir que la société SOCIETE1.) a renoncé au moins tacitement à se prévaloir dudit article en ne s'étant à aucun moment manifestée à ce sujet entre la date butoir (17 mai 2019) et début 2021. La preuve de cette renonciation tacite serait que PERSONNE1.) aurait lui-même signé trois engagements de caution pour le compte de la société SOCIETE2.) en faveur de la SOCIETE5.) après l'expiration du délai visé par l'article 3.1.5 du Contrat d'investissement. La société SOCIETE2.) lui reproche encore une utilisation déloyale de cet article.

Subsidiairement, la société SOCIETE2.) soutient que si le Compromis de vente devrait être considéré comme nul pour refus de prêt, tel que retenu par le jugement du 10 novembre 2022, cette annulation, qui ne lui serait pas imputable, aurait pour conséquence de devoir rembourser les sommes principales réclamées, abstraction faite de tous intérêts.

Concernant la somme de 3.800.000 EUR, la société SOCIETE3.) devrait la tenir quitte et indemne de toute condamnation.

Encore plus subsidiairement, elle sollicite le sursis à statuer. Elle soutient qu'elle a interjeté appel incident quant au chef du jugement du 10 novembre 2022 l'ayant débouté de sa demande reconventionnelle en restitution du montant de 3.800.000 EUR, de sorte que la Cour d'appel serait également saisie de la demande en restitution.

La société SOCIETE2.) demande à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 100.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, principalement sur base de l'article 6-1 du Code civil et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

Elle estime que la simple demande de restitution des sommes actuellement réclamées, faite concomitamment avec la sommation de passer acte par la société SOCIETE3.), aurait eu pour unique but de remettre en cause volontairement l'équilibre financier du projet.

Elle réclame la mainlevée de la saisie-arrêt litigieuse.

La société SOCIETE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 15.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens avec distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation en principal et intérêts pouvant être prononcée contre elle à la demande de la société SOCIETE1.).

Elle sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 9.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE2.) s'oppose au moyen du libellé obscur soulevé par la société SOCIETE3.). Elle soutient que la partie adverse n'a pas soulevé ce moyen *in limine litis* au motif qu'elle a réceptionné, sans réserve, les conclusions de la société SOCIETE1.) et les pièces de sa part.

Elle estime que l'assignation est suffisamment claire alors qu'à l'assignation en intervention était jointe une copie intégrale de la dénonciation de la saisie-arrêt avec assignation en validité de la société SOCIETE1.) du 20 mai 2021.

Elle soutient avoir clairement indiqué que le montant de 3.800.000 EUR a été continué par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE3.) et que de ce fait, la prédite somme se trouvait depuis le départ entre les mains de la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE2.) conteste que la société SOCIETE3.) dispose, en sa qualité de tiers-saisie, encore du montant de 3.800.000 EUR.

Elle conteste la demande de la société SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE3.) soulève la nullité de l'assignation dirigée à son encontre pour libellé obscur au motif la société SOCIETE2.) se contente de solliciter sa condamnation à la tenir « *quitte et indemne de toute condamnation en principal et intérêts pouvant être prononcée contre elle à la requête de la société SOCIETE1.) SARL* » sans expliquer en quoi et sur quels fondements juridiques elle sollicite cette condamnation. Elle aurait, dans ces circonstances, été dans l'impossibilité d'organiser sa défense. Elle estime que le fait que la dénonciation de la saisie-arrêt avec assignation en validité a été jointe à l'assignation en intervention dirigée contre elle n'y change rien. Elle fait valoir que, dans la mesure où elle figure également en tant que partie tierce-saisie dans la procédure, si la société SOCIETE1.) obtenait gain de cause et que sa saisie-arrêt était validée, elle devrait, en sa qualité de partie tierce-saisie, continuer les montants actuellement réclamés par la société SOCIETE1.) à celle-ci. Si elle devait encore tenir quitte et indemne la société SOCIETE2.), elle serait doublement condamnée. Elle est d'avis que, dans ces circonstances, la demande de la société SOCIETE2.) formulée à son encontre ne donne pas de sens.

Elle soutient que le moyen du libellé obscur a, contrairement aux affirmations de la société SOCIETE2.), été soulevé *in limine litis* au motif que la réception des pièces sans réserve ne vaut pas défense au fond.

Quant au fond, la société SOCIETE3.) conclut au débouté de la demande de la société SOCIETE2.).

Elle conteste que l'échec du projet ENSEIGNE1.) est sa faute. La partie adverse aurait elle-même, dans le cadre de la procédure devant la 6^{ème} chambre, ayant donné lieu au jugement du 10 novembre 2022, plaidé que le Compromis de vente est nul, sinon caduc alors que la condition suspensive prévue à l'article 8.2. de celui-ci, à savoir l'obtention par ses soins d'un financement bancaire, n'a pas été réalisée.

La partie adverse se contredirait ainsi sans cesse dans la mesure où elle indiquerait d'un côté que le projet ENSEIGNE1.) serait toujours d'actualité et s'opposer ainsi au remboursement du prêt réclamé par la société SOCIETE1.) pour plaider de l'autre côté la caducité du Compromis de vente.

La société SOCIETE3.) conteste être de mèche avec la société SOCIETE1.), respectivement PERSONNE1.). Elle conteste encore que la relation entre les sieurs PERSONNE5.) et PERSONNE1.) a une incidence quant au fond du présent litige. La société SOCIETE2.) affirmerait à tort que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) se sont appropriées le projet ENSEIGNE1.) à son détriment. La partie adverse serait elle-même en aveu, du fait qu'elle plaide la caducité du Compromis de vente en raison de la non-réalisation de la condition suspensive relative au financement des terrains qu'elle était dans l'impossibilité de réaliser le projet ENSEIGNE1.).

La société SOCIETE3.) donne à considérer que la société SOCIETE2.) sollicite déjà dans le rôle n° TAL-2021-03567 pendant devant la 6^{ème} chambre sa condamnation au paiement du montant de 3.800.000 EUR. Ainsi, elle ne pourrait pas formuler la même demande dans la présente instance.

La société SOCIETE3.) déclare avoir interjeté appel contre le prédit jugement qui l'a déboutée de sa demande en allocation de la clause pénale dirigée contre la société SOCIETE2.).

La seule question qui se poserait encore dans cette instance d'appel serait de savoir si le Compromis de vente était effectivement nul ou s'il n'a pas pu aboutir à la passation de l'acte notarié du fait des manquements de la société SOCIETE2.), auquel cas cette dernière devrait lui payer le montant de la clause pénale s'élevant au montant de 1.185.000 EUR.

La société SOCIETE3.) reconnaît qu'elle redoit une partie du montant de 3.800.000 EUR à la société SOCIETE2.) mais elle est d'avis qu'il y a lieu d'en déduire le montant de 1.185.000 EUR ainsi que les frais, intérêts et accessoires éventuels. Elle indique qu'elle a déjà proposé de verser la différence du montant directement à la société SOCIETE1.) mais que la société SOCIETE2.) aurait refusé.

Elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

Suivant jugement commercial 2022TALCH06/00578 du 5 mai 2022, le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, a d'ores et déjà rejeté l'exception de connexité et rejeté la demande de jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-

2021-03567, TAL-2021-05595 et TAL-2022-01607 du rôle et de renvoi de l'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-03567 du rôle devant la 17^{ème} chambre.

La demande de jonction actuellement formulée par la société SOCIETE2.) est donc sans objet.

Rôle TAL-2021-05595

1) Demande principale de la société SOCIETE1.)

- La régularité de la procédure de saisie-arrêt

Dans la procédure de saisie-arrêt, il faut distinguer entre, d'une part, la phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponible entre les mains du tiers-saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi et d'autre part la phase exécutoire, qui a pour objet de permettre au saisissant d'obtenir paiement de sa créance en poursuivant l'exécution du jugement ayant statué sur la validité de la saisie-arrêt.

La phase conservatoire qui aboutit au jugement de validité peut se dédoubler d'une instance sur le fond selon que le saisissant dispose d'un titre exécutoire ou non. Ainsi, le jugement statue soit uniquement sur la validité de la saisie-arrêt, soit simultanément sur le fond du droit et la validité de la saisie.

La saisie-arrêt ne peut être valable que s'il existe une créance pouvant faire l'objet de la saisie. Pour que le saisissant puisse valablement procéder à la saisie-arrêt, il faut qu'il justifie dans l'exploit de saisie de sa qualité de créancier, cette justification pouvant résulter soit d'un titre, soit d'une autorisation judiciaire de procéder à la saisie.

L'article 693 du Nouveau Code de procédure civile prévoit en effet que tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise. L'article 694 du même code ajoute que « s'il n'y a pas de titre, le juge du domicile du débiteur et même celui du domicile du tiers-saisi pourront, sur requête, permettre la saisie-arrêt et opposition. »

En l'espèce, force est de constater qu'au moment de la phase conservatoire, la requérante disposait d'une autorisation présidentielle de saisie-arrêt délivrée en date du 30 avril 2021, conformément à l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que la saisie-arrêt a été valablement pratiquée en date du 12 mai 2021 à charge de la société SOCIETE2.).

- La recevabilité de la demande

La société SOCIETE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande pour être prématurée dans la mesure où, au moment de la dénonciation de la saisie-arrêt avec assignation en validité en date du 20 mai 2021, la partie adverse n'était, en application du Protocole d'accord, pas autorisée à revendiquer le remboursement des fonds prêtés. Selon la société SOCIETE2.), cette revendication aurait pu être formulée au plus tôt le 17 mai 2022.

Elle soulève dès lors un défaut d'intérêt et de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il est de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès d'une demande a qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée par une personne à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice.

La qualité d'agir n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne assignée, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son bien-fondé.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) soutient avoir subi un préjudice du fait des agissements de la défenderesse, elle a non seulement qualité mais aussi intérêt à agir.

Il relève du fond de l'affaire d'analyser à quel titre et dans quelle mesure la défenderesse pourrait être considérée comme débitrice envers la demanderesse d'une obligation de remboursement du prêt.

Le moyen d'irrecevabilité pour défaut d'intérêt et de qualité dans le chef de la défenderesse ne saurait donc être accueilli.

La demande principale est par ailleurs recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

- Le bien-fondé de la demande

Au dernier stade de ses conclusions, la société SOCIETE1.) plaide principalement la nullité, sinon la caducité du Contrat de prêt pour disparition de cause.

Elle soutient que la cause de son engagement aurait été le financement du projet ENSEIGNE1.). Or, la réalisation de ce projet ne serait plus possible.

Elle invoque partant la disparition de la cause subjective du Contrat de prêt.

Par définition, la cause subjective est le motif déterminant de l'engagement. Les motifs secondaires ou simples mobiles devraient donc être sans incidence, du moins sur la validité de l'acte.

En l'espèce, la raison subjective et déterminante pour la société SOCIETE1.), au moment où elle a conclu le Contrat de prêt, était de lui permettre d'investir dans le projet ENSEIGNE1.).

Or, en cas de disparition de la cause ou de disparition de la contrepartie en cours de contrat, seule la cause objective constitue une condition de validité du contrat ainsi qu'une condition d'efficacité pendant sa durée. La disparition de la cause subjective, c'est-à-dire du motif déterminant ou de la contrepartie convenue, en cours de contrat, ne saurait justifier l'anéantissement d'un engagement. Admettre l'anéantissement de la convention dans une telle hypothèse compromettrait gravement la sécurité du commerce juridique (JurisClasseur Civil Code ; Synthèse - Contenu du contrat ; 1 Mai 2020 ; PERSONNE6.), n° 7 et 32).

La disparition de la cause subjective du prêt, telle qu'invoquée par la société SOCIETE1.), ne saurait partant entraîner la nullité du Contrat de prêt pour disparition de la cause subjective. Le moyen est partant à rejeter.

Il résulte des pièces au dossier que la société SOCIETE1.) a, en application du Contrat d'investissement et du Contrat de prêt, prêté le montant total de 4.200.000 EUR à la société SOCIETE2.), destiné à financer les trois tranches du projet ENSEIGNE1.) telles que spécifiées dans le Contrat d'investissement.

Conformément aux termes de l'article 2.3 du Contrat de prêt, la société SOCIETE1.) a versé, en date du 17 mai 2019, le montant de 3.800.000 EUR sur le compte du notaire Léonie GRETHEN au bénéfice de la société SOCIETE3.) en vue de l'acquisition par la société SOCIETE2.) auprès de cette dernière des terrains visés au Compromis de vente.

Le même jour, elle a, toujours conformément à l'article 2.3 du Contrat de prêt, viré le montant de 400.000 EUR à la société SOCIETE2.).

Suivant les termes de l'article 2.5 du Contrat de prêt, la société SOCIETE2.) s'est engagée à utiliser les fonds reçus aux seules fins d'investissement mentionnées dans le Contrat d'investissement.

Le taux d'intérêt applicable a été fixé à 1% par an.

Les parties débattent longuement sur la question de savoir si le projet ENSEIGNE1.) est encore réalisable ou, si au contraire, en cas d'impossibilité définitive d'acquérir les terrains visés dans le Contrat d'investissement, le projet ENSEIGNE1.) est irrévocablement abandonné.

Pour s'opposer au remboursement des montants réclamés par la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) soutient que la réalisation du projet ENSEIGNE1.) est toujours possible tandis que la société SOCIETE1.) affirme le contraire et réclame le remboursement du montant prêté.

Le Contrat de prêt prévoit en son article 4 les modalités de remboursement.

En application de l'article 4.1 dudit contrat : « L'Emprunteur remboursera le Prêt ainsi que les intérêts courus et tous les autres montants dont il est redevable au titre du présent Contrat conformément aux dispositions du Contrat d'Investissement signé en ce jour et au plus tard à la Date d'Echéance Définitive ».

La « Date d'Echéance Définitive » est définie sous le point « 1. Interprétation » de la manière suivante :

« signifie la date la plus proche parmi :

- La date à laquelle le Prêteur cesse d'être associé de l'Emprunteur qu'elle qu'en soit la cause ;
- Le cinquième anniversaire de la date du présent Contrat ».

Le Contrat de prêt date du 17 mai 2019, de sorte qu'en application des termes contractuels, la société SOCIETE2.) s'est engagée à rembourser le prêt portant sur le montant de 4.200.000 EUR, à augmenter des intérêts conventionnels, jusqu'au 17 mai 2024 au plus tard.

Aucune disposition du Protocole d'accord ni du Contrat d'investissement ne prévoit des modalités de remboursement qui seraient en contradiction avec les termes du Contrat de prêt précités.

La société SOCIETE2.) reste en défaut d'établir que des modalités de remboursement distinctes devaient s'appliquer en cas de non-réalisation du projet ENSEIGNE1.). Elle reste de même en défaut de prouver qu'en cas de non-réalisation du projet ENSEIGNE1.), les intérêts conventionnels ne seraient pas réduits, respectivement qu'ils ne seraient pas exigibles en présence d'un éventuel comportement fautif d'une partie tierce au Contrat de prêt.

Actuellement plus de cinq années se sont écoulées depuis la conclusion du Contrat de prêt, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) est en droit de solliciter le remboursement du montant prêté.

Suivant ses dernières conclusions notifiées en date du 7 janvier 2025, elle évalue sa créance au montant de 4.275.139 EUR, correspondant à la somme prêtée de 4.200.000 EUR, augmentée des intérêts conventionnels de 1% à compter du 17 mai 2019 jusqu'à solde.

A défaut de contestations quant à ce montant, il y a lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) fondée pour ce montant et il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 4.275.139 EUR.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de valider la saisie-arrêt pour le montant de 4.275.139 EUR.

2) Demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.)

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 100.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code.

La notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du Code civil comme étant tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Cet article précise qu'un tel acte n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

En vertu des articles 1382 et 1383 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer et chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou, s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice - puisque l'exercice d'une action en justice est libre - mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

Au vu de l'issue du litige, il n'est pas établi en l'espèce que la société SOCIETE1.) ait agi abusivement en justice contre la partie défenderesse.

La société SOCIETE2.) est partant à débouter de sa demande.

3) Demandes accessoires

Les deux parties sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Le tribunal estime qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les frais non compris dans les dépens.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de lui allouer le montant de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 3.500 EUR.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

La société SOCIETE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance inscrite sous le numéro TAL-2021-05595 du rôle.

Rôle TAL-2022-01607

- La recevabilité de la demande

Aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (...) », le tout à peine de nullité.

L'exception *obscuri libelli* doit être soulevée *in limine litis*.

« Le moyen de nullité tiré de l'inobservation d'une règle de pure forme doit être soulevé *in limine litis*, c.à.d. avant tout autre moyen, défense ou exception ». (Thierry HOSCHIED, Le droit judiciaire privé, 2ième édition, n° 910, p. 525).

Il a été retenu que seules des conclusions au fond rendent une partie forclosée à soulever un moyen de nullité. L'acceptation de pièces ne constitue pas une conclusion au fond (Cour d'appel, 15 juillet 2004, n° 28124).

Ainsi, ni la réception de conclusions ni de pièces adverses ne vaut défense au fond.

Il s'ensuit que le moyen de nullité de l'assignation pour libellé obscur a été soulevé *in limine litis* par la société SOCIETE3.).

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur sanctionne l'inobservation des dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile selon lesquelles l'assignation doit contenir, à peine de nullité, l'indication de l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur tandis que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement au défendeur de savoir avant de comparaître quel est l'objet de la demande et de faire le choix des moyens de défense appropriés, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et ne saurait être repêché ni par des conclusions ultérieurement prises, ni par référence à des actes antérieurs (Cour d'appel, 15 juillet 2004, Pas. 32, p. 615).

Seule l'assignation en intervention du 13 janvier 2022 peut donc être prise en considération dans l'appréciation du moyen de libellé obscur.

Pour pouvoir être sanctionné par la nullité, le libellé obscur doit, conformément aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, causer grief à l'adversaire.

Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Tel est le cas, par exemple, lorsque l'irrégularité désorganise la défense de l'adversaire.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

En l'espèce, la société SOCIETE2.) expose les faits à la base de la demande de la société SOCIETE1.) formulée à son encontre et elle a intégré dans l'assignation en intervention l'exploit de dénonciation de la saisie-arrêt dirigée à son encontre par la société SOCIETE1.) en date du 20 mai 2021.

Elle explique que la société SOCIETE1.) lui réclame le remboursement d'un prêt d'un montant de 3.800.000 EUR qu'elle a contracté pour le financement de deux parcelles qu'elle devait acquérir auprès de la société SOCIETE3.). Elle expose encore qu'elle n'a pas personnellement touché le montant de 3.800.000 EUR mais que ce dernier a été

directement continué par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE3.), raison pour laquelle elle sollicite la condamnation de cette dernière de la tenir quitte et indemne en cas de succès de la demande de la société SOCIETE1.).

La problématique résultant du fait que la société SOCIETE3.) figure également en tant que partie tierce-saisie dans le rôle principal se mouvant entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) et qu'elle risque d'être actionnée de ce fait en cas d'aboutissement de la demande de la société SOCIETE1.), est une question de fond qui n'affecte pas la recevabilité de l'assignation.

Il se déduit des éléments qui précèdent que la demande de la société SOCIETE2.) est suffisamment précise pour permettre à la partie assignée de préparer utilement sa défense, de sorte que le tribunal ne saurait admettre l'existence d'un grief dans son chef au sens de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal retient ainsi que l'assignation en intervention du 13 janvier 2022 renferme toutes les précisions requises pour satisfaire aux prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

En conséquence, l'exception de libellé obscur est à rejeter.

Pour le surplus, la demande ayant été introduite dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

- Le bien-fondé de la demande

La société SOCIETE2.) réclame la condamnation de la société SOCIETE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation en principal et intérêts en cas de condamnation prononcée à son encontre à la demande de la société SOCIETE1.) au motif que cette dernière a directement viré le montant de 3.800.000 EUR à la société SOCIETE3.) qui en dispose toujours.

Il résulte des développements qui précèdent que la société SOCIETE2.) sera condamnée à rembourser le montant de 3.800.000 EUR à la société SOCIETE1.).

Dans le cadre de l'instance devant la 6^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement, inscrite sous le numéro de rôle TAL-2021-03567, la société SOCIETE2.) a d'ores et déjà sollicité à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui restituer le montant de 3.800.000 EUR.

Suivant jugement du 10 novembre 2022, le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, a débouté la société SOCIETE3.) de sa demande principale en condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la clause pénale contenue dans le Compromis de vente et a décidé de surseoir à statuer sur la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) en restitution de la somme de 3.800.000 EUR.

La société SOCIETE3.) a interjeté appel contre le prédit jugement.

La société SOCIETE2.) déclare avoir interjeté appel incident contre cette décision l'ayant déboutée de sa demande reconventionnelle en restitution du montant de 3.800.000 EUR.

Il en résulte que la Cour d'appel est actuellement saisie de cette demande en restitution du montant de 3.800.000 EUR, de sorte qu'il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de surseoir à statuer sur la demande de la société SOCIETE2.) et d'attendre l'issue du litige pendant devant la Cour d'appel.

Il y a lieu de réserver les demandes des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

en continuation du jugement civil no. 2021TALCH17/000190 du 14 juillet 2021,

dit la demande de jonction de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL des rôles TAL-2021-05595 et TAL-2022-01607 avec le rôle TAL-2021-03567 sans objet,

reçoit les demandes principale, reconventionnelle et en intervention en la forme,

rejette le moyen de nullité de l'assignation en intervention du 13 janvier 2022 pour libellé obscur,

déclare les demandes recevables,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 4.275.139 EUR,

pour assurer le recouvrement de cette somme, déclare la demande en validation de la saisie-arrêt fondée pour le montant de 4.275.139 EUR,

dit qu'en conséquence, les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugée débitrices seront par elles versées entre les mains de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 4.275.139 EUR,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de 100.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 3.500 EUR,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance inscrite sous le numéro TAL-2021-05595 du rôle,

sursoit à statuer sur la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL dirigée contre la société anonyme SOCIETE3.) SA en attendant l'issue du litige en relation avec la demande en restitution du montant de 3.800.000 EUR pendant devant la Cour d'appel,

réserve les autres demandes des parties et les frais et dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.