

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2020TALCH15/00776**

Audience publique du mercredi, trois juin deux mille vingt.

**Numéro 177727 du rôle**

Composition :

Françoise WAGENER, Vice-présidente ;  
Anne FOEHR, juge ;  
Anne MOROCUTTI, juge ;  
Jessica DA SILVA ANTUNES, greffière.

**Entre :**

la société anonyme **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**demanderesse**, aux termes de l'acte de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg, en date du 13 mai 2016,

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour constitué,

**et :**

- 1) la société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé **SOCIETE2.) SICAV-FIS**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), venant aux droits de la société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

agissant en tant qu'ayant cause universel de la société SOCIETE3.), société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé, enregistrée sous la forme d'une société anonyme,

- 2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

**défenderesses**, aux fins du prédit acte HOFFMANN en date du 13 mai 2016,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN SA, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, place Winston Churchill, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 209 469, représentée aux fins de la présente par Maître Patrick SANTER, avocat à la Cour constitué.

---

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

### **Faits**

La société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (ci-après « la société SOCIETE4.) »), est l'unique propriétaire d'un immeuble situé à ADRESSE3.) (ci-après « la Villa IMMEUBLE1.) »).

La société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé SOCIETE3.) (ci-après « la société SOCIETE3.) ») détient cent pour cents des dix-huit mille parts sociales de la société SOCIETE4.).

Depuis le 19 avril 2013, une procédure judiciaire se meut entre la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) (ci-après « les entités GROUPE1.) »), d'une part, et la société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après « la société SOCIETE5.) »), d'autre part, cette dernière entendant faire reconnaître en justice que les parts sociales de la société SOCIETE4.) lui ont été valablement cédées.

Le 3 décembre 2013, par contrat de cession intitulé « *SALE AND PURCHASE AGREEMENT* » (ci-après le « Contrat de Cession »), la société SOCIETE3.) a cédé à la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1.) »), en présence de la société SOCIETE4.), les dix-huit mille parts sociales de la société SOCIETE4.).

Le Contrat de Cession stipule que « *the Seller hereby agrees to sell and transfer to the Purchaser, and the Purchaser hereby agrees to purchase from the Seller the Shares on and with effect on the Completion Date* ».

D'après le Contrat de Cession, la « *Completion Date* » se détermine comme suit: « *after the conditions precedent of clause 4 have been satisfied or waived, the most diligent of the Purchaser or the Seller shall notify the other Party of the date of completion* ».

L'exécution du Contrat de Cession a été soumise à plusieurs conditions suspensives énumérées au point 4 (« *Clause 4 Conditions Precedent* »).

Parmi ces conditions figure, entre autres, celle que « *the Litigations being terminated whether (i) by discontinuance (désistement d'action) by the Plaintiff, or (ii) by a decision from a Luxembourg District Court (jugement de première instance) on the merits discarding the claim of the Plaintiff (la société SOCIETE5.) regarding the ownership of the Shares which have become final and binding after all rights of appeal have expired* ».

Il est encore indiqué au point 4.2.2. du Contrat de Cession que « *if the Plaintiff wins the Litigations pursuant to the decision on the merits by a Luxembourg District Court and that an appeal has been lodged against such decision, the Parties will meet to decide whether the Agreement shall be terminated or continued. If no agreement is reached after fifteen Business Days, each of the Party will have the right to terminate the Agreement with immediate effect. If no termination is notified by a Party to the other within five Business Days, the Agreement will continue until 31 October 2015* ».

Le 1<sup>er</sup> octobre 2015, par avenant au Contrat de cession intitulé « *AMENDMENT TO THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT* » (ci-après « *le Premier Avenant* ») conclu entre la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE1.), en présence de la société SOCIETE4.), l'article 4.2 du Contrat de Cession a été modifié dans le sens que « *the agreement will continue until 30 April 2016* ».

Le 28 octobre 2015, le jugement de première instance est intervenu dans la procédure judiciaire entre les entités GROUPE1.) et la société SOCIETE5.).

Le 19 novembre 2015, une réunion s'est tenue entre PERSONNE1.), asset manager de la société SOCIETE3.), et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), représentants de la société SOCIETE1.).

Durant les mois de février et mars 2016, un échange de courriels entre parties s'est tenu au sujet de la location de la Villa IMMEUBLE1.) à la société SOCIETE1.) et des modalités y relatives.

Par lettre d'intention du 15 mars 2016 intitulée « *Letter of intent regarding the lease of « Villa IMMEUBLE1.)* » », le mandataire de la société SOCIETE3.) a fait part à la société SOCIETE1.) de l'intention de sa mandante de louer la Villa IMMEUBLE1.) dans les termes suivants : « *we are pleased to express our interest to rent the entire Building as*

*described in the Offer and the Prospectus, subject to the terms and conditions in the present letter of intent ».*

Par courrier recommandé du 8 avril 2016, la société SOCIETE1.) a envoyé aux entités GROUPE1.), aux fins de signature, un avenant au Contrat de Cession intitulé « SECOND AMENDMENT TO THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT » (ci-après « le Second Avenant ») ayant pour objet la prolongation de la date d'expiration du présent contrat jusqu'au 31 octobre 2016.

Par courriel du 14 avril 2016, la société SOCIETE1.) a fait parvenir à la société SOCIETE3.) un document intitulé « *Head of Terms* » (ci-après « le HOT ») concernant la location de la Villa IMMEUBLE1.).

Par courriel du 20 avril 2016, les entités GROUPE1.) informent la société SOCIETE1.) de leur refus de signer le Second Avenant et le HOT.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 25 avril 2016, la société SOCIETE1.) a mis les entités GROUPE1.) en demeure de signer le Second Avenant avant le 27 avril 2016.

Par courrier du 6 mai 2016, le mandataire des entités GROUPE1.) a contesté tant l'existence d'un accord quant à la prolongation du Contrat de Cession que l'existence d'un accord quant à une solution alternative, notamment le HOT.

## **Procédure**

Par acte d'huissier de justice du 13 mai 2016, la société SOCIETE1.) a assigné 1) la société SOCIETE3.) et 2) la société SOCIETE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

L'instruction a été clôturée en date du 15 janvier 2020.

Vu le règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite et portant adaptation temporaire de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par courriel du 4 mai 2020 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

Maître Patrick Santer, avocat représentant la société anonyme Elvinger Hoss Prussen et Maître Mario Di Stefano, ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 avril 2020 par le président du siège.

### **Prétentions et moyens des parties**

La société **SOCIETE1.)** demande principalement à voir dire que par accord ayant force de contrat ferme et définitif, la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.) et elle-même ont convenu de prolonger, par périodes successives de 6 mois, le Contrat de Cession jusqu'à la fin du litige opposant les parties défenderesses à la société SOCIETE5.) SA, et ce dès le 19 novembre 2015 sinon toute autre date à fixer par le tribunal et à voir ordonner l'exécution forcée de cet accord du 19 novembre 2015, sinon dans l'hypothèse où l'exécution forcée ne serait pas prononcée, à voir condamner la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à lui payer des dommages et intérêts évalués à 10.306.669.- EUR ou tout autre montant à évaluer par le tribunal, pour le préjudice subi en raison de l'inexécution fautive commise par les défenderesses.

La société SOCIETE1.) demande subsidiairement, au cas où l'existence d'un contrat n'est pas retenue, à voir engager la responsabilité contractuelle sinon délictuelle de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE4.), au motif qu'elles ont rompu les négociations relatives au Second Avenant et au HOT brutalement et sans motifs légitimes. Elle demande à voir condamner la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer la somme de 476.669.- EUR pour le préjudice financier subi en raison de la rupture fautive des négociations, ainsi que la somme de 9.830.000.- EUR, ou tout autre montant à évaluer par le tribunal, au titre de la perte des gains espérés du contrat et de la perte de chance.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) demande à voir dire que le jugement à intervenir sera commun à la société SOCIETE4.).

La demanderesse sollicite encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE4.) au paiement :

- du montant de 15.000.-EUR à titre de réparation du préjudice moral subi ;
- de la somme de 10.000.- EUR à titre des frais d'avocat déboursés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;
- d'une indemnité de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que ;
- des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

Elle réclame finalement l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Concernant sa demande principale à voir reconnaître l'existence d'un contrat, elle se prévaut de la théorie du mandat apparent à l'encontre de PERSONNE1.), interlocuteur des entités GROUPE1.), et demande l'exécution forcée du contrat sur base de l'article

1184 alinéa 2 du Code civil. La demande en réparation du préjudice subi du fait de l'inexécution fautive des stipulations contractuelles par les défenderesses est basée sur les articles 1382 et 1383 du même Code, « *sinon sur toute autre base légale* ».

La demande subsidiaire fondée sur la rupture abusive des négociations est basée sur les règles de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle et la demande en indemnisation y relative est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, « *sinon sur toute autre base légale* ».

Finalement, la demande en indemnisation du préjudice moral est basée sur les articles 1142 et suivants du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, « *sinon sur toute autre base légale* ».

A l'appui de sa demande principale, la société SOCIETE1.) expose que malgré l'accord intervenu entre PERSONNE1.), agissant en vertu d'un mandat apparent, au nom et pour le compte de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE4.), et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), agissant au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.), lors d'une réunion du 19 novembre 2015 relative à la prolongation du Contrat de Cession par périodes successives de 6 mois jusqu'à la fin du litige opposant les défenderesses à la société SOCIETE5.) SA, ces dernières refusent de signer le Second Avenant.

Concernant l'application de la théorie du mandat apparent, la demanderesse précise, dans ses conclusions du 10 mai 2019, qu'il résulte des termes utilisés par PERSONNE1.) dans ses correspondances, notamment le mot « *we* », qu'il représentait les organes sociaux des défenderesses, ne laissant pas apparaître sa qualité de simple « *asset manager* ».

Elle verse une attestation de témoignage de PERSONNE3.), « *chief financial officer* » de la société SOCIETE1.), pour prouver tant le fait que PERSONNE1.) s'est présenté comme le représentant des entités GROUPE1.), que l'apparence créée par ce dernier de pouvoir engager les entités GROUPE1.). La demanderesse fait finalement valoir qu'il ressort des dires du témoin PERSONNE3.) que la prolongation de la date butoir par périodes successives de 6 mois était acceptée par les parties.

Elle conteste encore l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle elle aurait eu connaissance tant de sa qualité de simple interlocuteur, que du fait qu'un accord préalable du conseil d'administration était nécessaire pour conclure les négociations en cours, en prétendant que cette affirmation n'est corroborée par aucune pièce. Elle précise que PERSONNE1.) n'aurait constamment fait référence qu'à l'avis des investisseurs pour la prise de décision, en faisant valoir que ceux-ci occupent une fonction différente des organes sociaux. Elle relève finalement que la nécessité d'un accord du « *board* » n'est évoquée pour la première fois que le 20 avril 2016, soit au moment de la rupture des négociations.

Au vu de ses développements relatifs au mandat apparent et à l'existence d'un accord quant à la prolongation du Contrat de Cession par périodes successives, la

demanderesse réclame l'exécution en nature de l'accord du 19 novembre 2015, tout en renvoyant à la jurisprudence et à la doctrine selon laquelle telle exécution peut être sollicitée « *chaque fois qu'il y a possibilité de l'imposer* ».

Au cas où l'exécution forcée en nature serait rejetée, la demanderesse réclame indemnisation du préjudice subi du fait de l'inexécution fautive des défenderesses et donne à considérer que son préjudice est à évaluer comme suit :

- un montant de 138.669.- EUR au titre des investissements faits en vue de l'acquisition des parts sociales de la société SOCIETE4.) et de la Villa IMMEUBLE1.), notamment la réalisation des plans d'architecte et le dépôt d'une demande d'autorisation de bâtir ;
- un montant de 338.000.- EUR en raison du préjudice financier subi du fait de la rédaction des différents documents contractuels et des réunions tenues avec la société SOCIETE3.) ;
- un montant de 9.830.000.- EUR en raison de la perte de chance de pouvoir acquérir les parts sociales de la société SOCIETE4.) à un prix favorable.

Face à l'argumentation adverse relative à l'irrecevabilité de la demande en indemnisation, la demanderesse précise dans ses conclusions du 10 avril 2018, qu'il appartient au juge de donner la qualification exacte aux faits en application de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile. Elle en déduit que sa demande est en tout état de cause recevable après requalification exacte par le tribunal.

La société SOCIETE1.) expose ensuite vouloir, à titre subsidiaire, engager la responsabilité contractuelle sinon délictuelle des défenderesses, en leur reprochant d'avoir rompu les négociations relatives au Second Avenant et au HOT brutalement et sans motifs légitimes.

Elle explique avoir été en relation avec les défenderesses de manière continue depuis 2013 au sujet de l'acquisition de la Villa IMMEUBLE1.). Pendant cette période, les défenderesses n'ont pas montré de doutes quant à leur intention de céder les parts sociales de la société SOCIETE4.) à l'issue du litige les opposant à la société SOCIETE5.) SA.

L'intention de louer la Villa IMMEUBLE1.) à la société SOCIETE1.), quant à elle, résulterait de la lettre d'intention du 15 mars 2016 et de l'ensemble des discussions menées entre parties, et plus particulièrement d'une réunion du 8 avril 2016.

La demanderesse reproche aux défenderesses de l'avoir, par leur comportement consistant à la laisser croire que le renouvellement du Contrat de Cession était acquis puis à dénoncer promptement, dix jours avant son expiration, ledit contrat, empêchée de rechercher le financement nécessaire, en vue d'acquérir les parts sociales, faute de temps.

Elle confirme les développements adverses relatifs à l'existence d'un principe de liberté

de rupture des pourparlers et d'un principe de liberté de ne pas conclure, mais insiste que la confiance légitime trompée, telle en l'espèce, constitue une faute engageant la responsabilité de son auteur.

Concernant ensuite les motifs de la rupture, la société SOCIETE1.) conteste la réalité des motifs avancés par les défenderesses et les qualifie d'illégitimes.

Dans ses conclusions du 31 octobre 2018, elle formule une offre de preuve par l'audition du témoin PERSONNE1.) afin de démontrer la rupture abusive des pourparlers par la partie adverse.

Dans ses conclusions du 10 mai 2019, la demanderesse précise face aux contestations adverses relatives à la pertinence de son offre de preuve que les faits offerts en preuve résultent à suffisance de ses pièces n°5 à 22 versées au débat et que son offre de preuve n'est formulée qu'à titre subsidiaire. Elle relève encore que son offre de preuve a pour objet de prouver que « *de sérieuses négociations furent menées afin de trouver un accord définitif pour louer et acquérir la Villa IMMEUBLE1.)* » ainsi qu'à « *révéler le comportement fautif des défenderesses qui ont brutalement cessé les négociations par email du 20 avril 2016* ».

La demanderesse conteste encore la raison de la rupture des négociations avancée par les défenderesses, à savoir un refus du futur actionnaire principal de prolonger la date butoir du Contrat de Cession. Elles font valoir qu'au moment de la décision de rompre les négociations, soit l'envoi du courriel du 20 avril 2016, le futur actionnaire principal ne détenait aucune majorité dans le capital social des défenderesses et n'avait dès lors aucun pouvoir de direction sur leurs affaires.

La demanderesse réfute finalement la thèse adverse d'avoir eu la possibilité d'acquérir les parts sociales avant la date butoir, en insistant sur l'impossibilité d'obtenir un financement de plusieurs millions d'euros en un si bref délai et sans règlement du litige avec la société SOCIETE5.).

Elle reproche finalement au témoin PERSONNE1.) de ne pas préciser que la location de la Villa IMMEUBLE1.) a été proposée par les défenderesses, afin de permettre l'acquisition de ladite Villa à la fin du litige, ce scénario ayant été repris dans le HOT. Au vu de ses développements, il serait démontré que les discussions relatives à la location avaient pour objet de trouver une solution pour l'acquisition de la Villa IMMEUBLE1.) par la demanderesse.

La demanderesse fait valoir qu'il y a eu « *accord sur le principe de la location de la Villa IMMEUBLE1.) avec possibilité d'achat à la fin du litige SOCIETE5.)* » et estime que les défenderesses ont manqué de bonne foi et de loyauté en rompant brutalement et abusivement le déroulement normal de la négociation.

La demanderesse renvoie encore à l'attestation de témoignage de PERSONNE3.) pour exposer l'exacte nature des pourparlers qui ont précédé près de 6 mois la rupture

qualifiée de brutale.

La société **SOCIETE3.)** et la société **SOCIETE4.)** se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en sa pure forme.

Elles soulèvent *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande en indemnisation résultant de l'inexécution du prétendu accord du 19 novembre 2015 qui est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Pour le surplus, les défenderesses demandent à voir rejeter l'intégralité des demandes adverses et demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les défenderesses contestent en premier lieu tout accord sur le report automatique de la date butoir du Contrat de Cession, jusqu'à la fin de la procédure judiciaire les opposant à la société SOCIETE5.).

Elles contestent ensuite l'application de la théorie du mandat apparent, en soulevant que PERSONNE1.) n'avait aucun pouvoir de représenter les entités GROUPE1.) ni de les engager contractuellement.

Elles insistent sur l'absence de mandat social de PERSONNE1.) et donnent à considérer que ce dernier n'a signé aucun document contractuel pour compte des entités GROUPE1.).

En renvoyant à un échange de courriels du 23 septembre 2015, relatif au report de la date butoir du Contrat de cession, entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), les défenderesses exposent le processus décisionnel au sein de la société SOCIETE3.), et font valoir qu'il est connu de la demanderesse. Elles expliquent que les employés des entités GROUPE1.), qui ne sont pas à confondre avec les représentants légaux, ont été régulièrement en contact avec SOCIETE1.) et ont négocié les termes contractuels qu'ils ont ensuite soumis aux membres des conseils d'administration et de gérance respectifs et aux investisseurs de la société SOCIETE3.) pour approbation. Les défenderesses insistent qu'elles ne peuvent se lier contractuellement qu'après approbation des membres des conseils d'administration et de gérance respectifs, ainsi que des investisseurs.

Elles précisent que ni PERSONNE1.), ni PERSONNE4.), ni PERSONNE5.), interlocuteurs des entités GROUPE1.) auprès de la société SOCIETE1.), n'ont signé le Contrat de Cession du 3 décembre 2013 ou encore le Premier Avenant du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

A l'appui de leurs conclusions du 23 janvier 2019, les défenderesses versent une attestation testimoniale de PERSONNE1.) pour expliquer tant le mécanisme contractuel mis en place que le rôle de ce dernier et des autres intervenants des entités GROUPE1.), « à savoir qu'ils ont discuté avec SOCIETE1.) afin de soumettre des propositions aux mandataires sociaux de SOCIETE3.), et que seuls ces derniers pouvaient prendre une

*décision*», ceci étant « *connu de SOCIETE1.)* » (voir conclusions du 23 janvier 2019 page 7 de Maître Patrick SANTER).

Dans leurs conclusions du 17 décembre 2019, les défenderesses contestent que l'utilisation du mot « *we* » par PERSONNE1.) dans ses correspondances avec la demanderesse permet de conclure à l'existence d'un pouvoir de représentation et de signature. Elles relèvent finalement que la demanderesse ne pouvait se méprendre sur le rôle de PERSONNE1.) dans la mesure où le Second Avenant, signé par elle et envoyé à PERSONNE1.), aux fins de signature par les entités GROUPE1.), indiquait comme signataires pour la société SOCIETE3.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.), et pour la société SOCIETE4.), PERSONNE6.).

Elles contestent les déclarations du témoin PERSONNE3.) pour ne constituer qu'un sentiment subjectif et personnel et n'être corroborées par aucune pièce du dossier. Elles insistent encore que la demanderesse, en sa qualité de professionnel ayant travaillé plusieurs années avec les défenderesses, avait connaissance du processus décisionnel au sein des entités GROUPE1.). Elles soutiennent dans le même ordre d'idées, que PERSONNE3.), de par son expérience professionnelle, ne pouvait ignorer qu'en tant qu'« *asset manager* », PERSONNE1.) n'avait aucun pouvoir pour lier les entités GROUPE1.). Les défenderesses concluent qu'il n'existe aucune apparence de mandat dans le chef de PERSONNE1.).

Au cas où le tribunal retiendrait néanmoins que PERSONNE1.) disposait d'un mandat apparent pour représenter les entités GROUPE1.), les défenderesses contestent qu'un « *report automatique par périodes successives de 6 mois jusqu'à la fin du litige* » a été décidé lors de la réunion du 19 novembre 2015 et reprochent à la demanderesse de n'apporter aucune preuve en ce sens.

Elles contestent encore que les échanges intervenus entre février et avril 2016 doivent s'entendre comme un accord ferme et définitif à prolonger la date butoir du Contrat de Cession sinon encore à louer l'immeuble et insistent que toutes ces discussions avaient pour but seulement de dégager une solution à présenter aux investisseurs de la société SOCIETE3.).

Dans ce contexte, elles expliquent que le HOT, résumant tous les points discutés lors des échanges entre février et avril 2016, a été établi par la société SOCIETE1.), afin de présenter différentes solutions au conseil d'administration et aux investisseurs de la société SOCIETE3.) en vue d'une prise de décision.

Les défenderesses relèvent encore que le courrier du 8 avril 2016 relatif à l'existence d'un accord sur un deuxième report de la date butoir, avec en annexe un deuxième avenant prévoyant un report de la date butoir au 31 octobre 2016, est en contradiction manifeste avec la position de la demanderesse soutenue dans le cadre de la présente instance, dans le sens qu'un accord a été trouvé sur le report de la date butoir jusqu'à la fin de la procédure judiciaire engagée par SOCIETE5.).

Elles contestent finalement que l'acceptation du prétendu accord résulte de l'attestation de témoignage de PERSONNE3.), qui relate avoir expliqué lors d'une réunion du 4 février 2016 qu'un deuxième report de la date butoir risquerait d'être rejeté par les organes décisionnaires.

Relativement à l'exécution en nature, les entités GROUPE1.) reprochent à la demanderesse de s'appuyer uniquement sur l'article 1184 alinéa 2 du Code civil, sans mentionner l'article 1142 du même Code. Elles entendent faire application d'une jurisprudence de la Cour de cassation française, ayant trouvé application dans un litige au Luxembourg en 2009, selon laquelle un débiteur ne peut être contraint de contracter même s'il s'est engagé par le passé à le faire. Elles en déduisent qu'en tout état de cause, l'exécution en nature de l'obligation tirée de l'accord dont se prévaut la demanderesse ne peut être prononcée.

Elles réitèrent ensuite leur argument à voir déclarer la demande en indemnisation pour inexécution du prétendu accord irrecevable pour être basée sur les règles de la responsabilité délictuelle, alors que les règles de la responsabilité contractuelle sont seules applicables.

Pour autant qu'une responsabilité des entités GROUPE1.) soit néanmoins retenue, elles plaident qu'en aucun cas la société SOCIETE4.) « *ne peut se voir condamner, ni à titre individuel, ni solidairement, ni in solidum, avec SOCIETE3.), alors qu'elle constitue l'objet du contrat conclu* » entre la société SOCIETE3.) et la demanderesse.

Les défenderesses contestent ensuite la demande en obtention de dommages et intérêts tant en son principe qu'en son quantum.

Concernant les frais d'investissement évalués à 139.669.- EUR par la demanderesse, elles contestent tout d'abord le principe-même de leur indemnisation en renvoyant à la clause 12.7 du Contrat de Cession, en vertu de laquelle chaque partie doit supporter ses propres frais et dépens engagés en relation avec la négociation, préparation, exécution et réalisation du contrat. Elles font ensuite valoir que la demande doit être rejetée à défaut de toute preuve quant à la réalité de ces frais, ainsi qu'à l'existence d'un lien de causalité entre le dommage invoqué et une faute.

Concernant le préjudice financier évalué à 338.000.- EUR, elles contestent également le principe-même d'indemnisation en renvoyant à l'article 12.7 du Contrat de Cession. Elles relèvent ensuite que ni la réalité du préjudice ni un lien de causalité avec une faute dans le chef des entités GROUPE1.) ne sont établis.

Les défenderesses contestent finalement le principe-même de l'indemnisation de la perte de chance de pouvoir acquérir les parts sociales de la société SOCIETE4.), en exposant que la demanderesse était libre de lever à tout moment la condition suspensive contenue dans le Contrat de Cession et d'acquérir les parts sociales. Elles contestent ensuite le quantum de l'indemnisation réclamée à ce titre.

Concernant la demande subsidiaire fondée sur la rupture abusive des négociations, les défenderesses relèvent tout d'abord que cette demande est limitée aux discussions relatives au Second Avenant au Contrat de Cession et au HOT, le Contrat de Cession et le Premier Avenant ayant été signés.

Elles font ensuite valoir que la société SOCIETE4.) ne peut pas être inquiétée par cette demande pour ne pas être partie au contrat.

Les défenderesses rappellent ensuite que leurs interlocuteurs ont continuellement insisté auprès de la demanderesse que toute proposition doit être soumise au conseil d'administration pour approbation. Elles en déduisent que la demanderesse était prévenue que le Second Avenant et le HOT devaient être approuvés par le conseil d'administration, et qu'elle savait par conséquent que ni la location, ni la prolongation de la date butoir n'étaient acquises.

En insistant sur le principe que toute partie est libre de rompre à tout moment des pourparlers, elles contestent toute rupture abusive des négociations contractuelles et estiment avoir tout simplement fait usage de leur droit élémentaire de ne pas conclure.

Les défenderesses contestent encore tout accord de principe quant à la location de l'immeuble. Elles font valoir que si la solution d'une location de l'immeuble jusqu'à la fin du litige a été discutée, cela s'explique par leur refus d'accepter une prolongation automatique de la date butoir.

Concernant les motifs de la rupture des négociations, les défenderesses insistent, qu'ils étaient connus à la demanderesse. Elles contestent que le changement dans l'actionnariat de la société SOCIETE3.) fut l'unique raison de leur décision de ne pas poursuivre les négociations, en exposant que leur décision était aussi déterminée par les conditions défavorables proposées par la demanderesse.

Après avoir, aux termes de leurs conclusions du 23 janvier 2019, demandé le rejet de l'offre de preuve de la demanderesse, au motif, d'une part, qu'une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence des parties dans l'administration de la preuve et, d'autre part, pour défaut de pertinence, l'objet de l'offre de preuve n'étant pas clair, les défenderesses estiment finalement dans leurs conclusions du 17 décembre 2019, que cette offre de preuve, ayant pour objet de « *révéler le comportement fautif des défenderesses qui ont brutalement cessé les négociations* », n'a pas lieu d'être au vu de l'attestation de témoignage de PERSONNE1.) produite en cause.

Elles demandent dès lors à voir déclarer que la rupture des négociations avec la société SOCIETE1.) n'a pas été abusive et à voir rejeter la demande en indemnisation de la demanderesse fondée sur la rupture abusive des pourparlers.

Quant aux montants réclamés par la société SOCIETE1.) en guise de réparation de son préjudice, les défenderesses font valoir que les frais avancés par la demanderesse ne

sont prouvés par aucune pièce. Elles donnent ensuite à considérer que les négociations relatives au HOT et au Second Avenant ont eu lieu entre le 1<sup>er</sup> octobre 2015 et le 20 avril 2016, soit sur une période de plus ou moins six mois et demi et elles reprochent à la demanderesse de ne pas prouver que les frais ont été avancés pendant cette période. Elles font encore valoir que les frais ne sont pas en relation avec le HOT et le Second Avenant, mais ont été engagés pour la négociation du Contrat de Cession et le Premier Avenant.

Concernant l'indemnisation de la perte d'une chance, les défenderesses en contestent le quantum. Elles soutiennent encore qu'en application d'une jurisprudence luxembourgeoise constante la perte d'une chance n'est pas indemnisable.

Enfin, même à supposer que la rupture des négociations soit abusive, les défenderesses estiment que celle-ci n'est pas en lien causal avec les différents préjudices invoqués par la société SOCIETE1.).

Dans leurs conclusions du 27 avril 2018, les défenderesses exposent que :

- avec effet au 15 décembre 2017, la société SOCIETE3.) a fusionné avec la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE2.) SICAV-FIS (ci-après « la société SOCIETE2.) SICAV-FIS »), constituée sous forme de société anonyme;
- SOCIETE2.) SICAV-FIS, en tant que société absorbante, a repris l'universalité du patrimoine actif et passif de SOCIETE3.), de sorte qu'elle est désormais partie au présent litige en lieu et place de SOCIETE3.) avec effet au 15 décembre 2017, sans qu'il n'y ait lieu à reprise d'instance;
- SOCIETE2.) SICAV-FIS est également devenue associée unique de SOCIETE4.), la situation de cette dernière restant pour le surplus inchangée depuis la fusion prémentionnée.

Elles demandent à voir constater que la société SOCIETE2.) SICAV-FIS est venue aux droits de la société SOCIETE3.) et qu'étant ayant cause à titre universel de la prédite société, elle a acquis la qualité de partie à l'instance en lieu et place de cette dernière.

Dans leurs conclusions du 23 janvier 2019, les défenderesses sollicitent le rejet de l'offre de preuve de la demanderesse au motif tout d'abord qu'en application de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve. Elles en demandent encore le rejet pour défaut de pertinence alors qu'il n'est pas clair si l'offre de preuve vise à prouver l'existence d'un contrat ou, sinon, la rupture abusive des relations contractuelles.

### **Motifs de la décision**

La demande, non autrement contestée à cet égard, est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

Il y a lieu d'analyser d'abord la qualité de partie à l'instance de la société SOCIETE2.) SICAV-FIS avant d'analyser le bien-fondé de la demande.

Quant au bien fondé de la demande, il convient d'analyser d'abord si la théorie du mandat apparent s'applique en l'espèce, avant de se prononcer sur l'existence d'un contrat entre parties, respectivement d'analyser une éventuelle rupture fautive des négociations contractuelles.

### **1) Quant à la qualité de partie à l'instance de la société SOCIETE2.) SICAV-FIS**

Compte tenu des développements des défenderesses dans leurs conclusions du 27 avril 2018, il y a lieu de constater que la société SOCIETE2.) SICAV-FIS a acquis la qualité de partie à la présente instance, en lieu et place de la société SOCIETE3.).

Le présent jugement est dès lors rendu entre la société anonyme SOCIETE1.) et la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement SOCIETE2.) SICAV-FIS ainsi que la société à responsabilité limitée SOCIETE4.).

### **2) Quant à l'existence d'un mandat apparent**

La théorie du mandat apparent invoquée par la demanderesse est une création jurisprudentielle et doctrinale fondée sur la théorie de l'apparence.

En se prévalant de l'existence d'un mandat apparent, un tiers peut invoquer l'apparence de pouvoir du prétendu mandataire afin d'exiger du mandant qu'il respecte les engagements pris par l'intermédiaire de ce « mandataire ».

La personne qui apparaît comme mandant peut être engagée sur le fondement d'un mandat apparent, non seulement dans le cas où elle a fautivement créé l'apparence mais également, en l'absence de faute susceptible de lui être reprochée, si la confiance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ce pouvoir (O.Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de jurisprudence, 5<sup>e</sup> édition 2015, p.337)

Pour qu'un tiers puisse se prévaloir de la théorie du mandat apparent, il faut donc la réunion de deux conditions : il faut une apparence de mandat, c'est-à-dire une personne qui se comporte en fait comme un mandataire, alors qu'elle n'en a pas les pouvoirs ou les outrepatte. Il faut encore la bonne foi du tiers, il faut que ce dernier ait commis une erreur commune, vraisemblable et excusable, donc une croyance légitime à l'étendue des pouvoirs du mandataire, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes des pouvoirs dudit mandataire.

Cette fiction ne joue pas seulement pour les cas de dépassement de pouvoir mais aussi dans les hypothèses où il n'existe pas du tout de mandat. Les juges s'appuient sur un

faisceau d'indices de nature subjective et objective (Jurisclasseur, Civil, v° Mandat, fasc.30, n°62).

Ainsi, ce sont les circonstances dans lesquelles le tiers traite ou est en train de traiter qui permettent à ce dernier de se décharger d'une vérification quant aux pouvoirs du mandataire apparent.

Les circonstances retenues pour légitimer l'erreur du tiers quant au pouvoir du prétendu mandataire sont appréciées par rapport à la nature et l'importance de l'acte accompli par le prétendu mandataire (plus l'acte est grave moins on admettra aisément le caractère légitime de l'erreur), la qualité de l'attitude du mandataire et enfin la personnalité du tiers qui a contracté avec le prétendu mandataire et qui se prévaut de l'apparence ; selon qu'il s'agit d'un particulier peu averti ou d'un professionnel rompu aux affaires, la légitimité de sa croyance sera plus ou moins facilement admise (cf. Cour d'appel 18 mars 1993, n°13502 du rôle, TAL 19 octobre 2016, n°168239 du rôle).

Il s'agit dès lors d'apprécier si, compte tenu des circonstances de l'espèce, la société SOCIETE1.) a légitimement pu croire que PERSONNE1.) avait le pouvoir de représenter et d'engager la société SOCIETE3.).

A l'appui de son argumentaire, la demanderesse fait valoir que la terminologie employée par PERSONNE1.) dans ses correspondances ne laissait pas apparaître sa qualité de simple « *asset manager* ». Elle conteste l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle elle aurait eu connaissance de sa qualité de simple interlocuteur et de la nécessité, évoquée pour la première fois le 20 avril 2016, soit au moment de la rupture des négociations, de l'approbation préalable des investisseurs et du conseil d'administration, avant toute prise de décision définitive.

Les entités GROUPE1.) contestent l'application de la théorie du mandat apparent en insistant sur l'absence de mandat social de PERSONNE1.). Elles insistent ne pouvoir se lier contractuellement qu'après approbation des membres des conseils d'administration et de gérance respectifs, ainsi que des investisseurs et rappellent que ce processus décisionnel était connu de la demanderesse.

Elles contestent encore que la terminologie employée par PERSONNE1.) dans son échange de courriels permet de conclure à un pouvoir de représentation et de signature dans son chef.

Elles relèvent finalement que la demanderesse ne pouvait se méprendre sur le rôle de PERSONNE1.) dans la mesure où le Second Avenant, signé par elle et envoyé à PERSONNE1.), aux fins de signature par les entités GROUPE1.), indiquait comme signataires pour la société SOCIETE3.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.), et pour la société SOCIETE4.), PERSONNE6.).

Le tribunal relève tout d'abord qu'il appert de la lecture de l'échange de courriels qu'à aucun moment, PERSONNE1.) n'a indiqué pouvoir décider et engager seul les

défenderesses (pièces n°5 à 22 de Maître DI STEFANO).

L'échange de courriels versés en cause par la demanderesse ne permet pas d'établir que PERSONNE1.) s'est comporté en tant que mandataire de la société SOCIETE3.), laissant les représentants de la société SOCIETE1.) dans une croyance légitime qu'il avait le pouvoir d'engager la société SOCIETE3.).

Ensuite, il y a lieu de citer le témoin PERSONNE3.) d'après lequel PERSONNE1.) « *liess uns als Vertreter von SOCIETE1.) im festen Glauben, die Vertreter von Corpus GROUPE1.) hätten ein klares Mandat zur finalen Aushandlung der Konditionen für ein Mietszenario, so dass die Investoren dem ausgehandelten Mietszenario und damit der Fortsetzung des Kaufvertrages zwangsläufig zustimmen würden* ».

Si le témoin PERSONNE3.) explique, en effet, qu'il pensait que les interlocuteurs de GROUPE1.), et plus précisément PERSONNE1.), avaient mandat de négocier les conditions d'une location qui seraient alors approuvées les investisseurs, il ne relate cependant aucun fait précis suivant lequel PERSONNE1.) s'est présenté comme représentant de la société SOCIETE3.) ou a précisé disposer des pouvoirs pour engager la défenderesse. Le témoin n'indique pas non plus en quoi PERSONNE1.) l'aurait laissé croire qu'il était habilité à engager la défenderesse.

En revanche, le témoin PERSONNE1.) précise que « *es war allen Beteiligten insofern den Akteuren der Partei von SOCIETE1.) SARL hinlänglich bekannt und ausführlich erläutert dass meine Kollegen der Corpus GROUPE1.) und ich in keiner Weise entscheidungsermächtigt sind, sondern ausschliesslich im Bemühen gehandelt und gesprochen haben, für den Eigentümer eine bestmögliche Ausgangslage zu erarbeiten, über welche der Investor bzw der Aufsichtsrat final diskutieren und entscheiden* ».

PERSONNE1.) indique ainsi qu'il était bien connu des représentants de SOCIETE1.) que les interlocuteurs de SOCIETE3.) n'avaient aucun mandat d'engager cette dernière pour leur avoir expliqué que leur rôle se limitait à la simple négociation, toute décision définitive étant prise par les investisseurs et le conseil d'administration.

Il importe ensuite de préciser, concernant les courriels envoyés par PERSONNE1.), que l'emploi du terme « we » ne permet pas de retenir que PERSONNE1.) pouvait engager la société SOCIETE3.). En effet, la lecture des différentes phrases visées par la demanderesse dans ses conclusions du 10 mai 2019 dans leur contexte (« *the time it is taking is due to the fact that our investors want to be briefed in full on the current situation before we proceed* », « *you will surely realize that we did not make an offer at the upper end of the scale* »), permet de conclure que le mot « we » doit s'entendre comme renvoyant aux différentes personnes impliquées dans les discussions, sans qu'il n'en ressort que la demanderesse pouvait légitimement croire que PERSONNE1.) pouvait engager la société SOCIETE3.),.

Il incombe aussi de relever dans ce contexte que la société SOCIETE1.) ne conteste pas avoir eu connaissance du processus décisionnel au sein des entités GROUPE1.), tel

qu'exposé par les défenderesses.

En l'occurrence, le Second Avenant renseigne comme signataires pour la société SOCIETE3.) PERSONNE6.) et PERSONNE7.), en leur qualité de « *Member of the Board of Directors* ». Le fait que ce document a été adressé par PERSONNE2.) le 8 avril 2016 à PERSONNE1.) ne permet donc pas en lui seul de retenir que la société SOCIETE1.) pouvait légitimement croire en les pouvoirs de ce dernier.

A cela s'ajoute que les documents contractuels antérieurs, soit le Contrat de Cession du 3 décembre 2013 et le Premier Avenant du 1<sup>er</sup> octobre 2015, n'avaient pas non plus été signés par PERSONNE1.), mais par PERSONNE6.) et Dr PERSONNE8.), en leur qualité de « *Member of the Board of Directors* », pour compte de la société SOCIETE3.) et par PERSONNE6.), pour compte de la société SOCIETE4.) en ce qui concerne le Contrat de cession et par PERSONNE6.) et PERSONNE7.) pour la société SOCIETE3.) et par PERSONNE6.) pour la société SOCIETE4.) en ce qui concerne le Premier Avenant.

Enfin, il y a lieu de relever que les statuts des personnes morales déterminent les organes qui ont compétence pour les représenter et ces organes font l'objet d'une publication au Registre de commerce et des sociétés, de sorte que la demanderesse, qui est un professionnel, aurait pu se renseigner sur les pouvoirs de représentation de PERSONNE1.) au sein de la société SOCIETE3.), avant de s'engager dans des négociations qu'elle qualifie d'avancées.

Toute erreur de la société SOCIETE1.) sur ce point ne peut donc être considérée comme légitime ou excusable.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demanderesse ne saurait invoquer la théorie du mandat apparent pour conclure à l'existence d'un contrat valablement formé entre parties.

Aucun contrat portant prorogation de la date butoir fixée au 30 avril 2016, n'ayant valablement été conclu entre parties, la demande de la société SOCIETE1.) tendant à l'exécution forcée de ce prétendu contrat, sinon à l'allocation de dommages et intérêts fondée sur les règles de la responsabilité contractuelle doivent partant être rejetées.

Finalement, la demande de SOCIETE1.), basée en ordre subsidiaire sur les règles de la responsabilité délictuelle, est irrecevable, la demande en réparation du préjudice subi du fait de la prétendue inexécution fautive d'un contrat devant être analysée sur base des règles de la responsabilité contractuelle et aucune faute indépendante de la défaillance contractuelle reprochée n'étant établie dans le chef des défenderesses.

### **3) Quant à une rupture abusive des pourparlers**

La société SOCIETE1.) conclut ensuite à l'indemnisation du préjudice financier subi du chef de la rupture fautive des négociations relatives au Second Avenant et au HOT par les défenderesses.

Les défenderesses contestent toute rupture abusive des négociations contractuelles en estimant avoir fait usage tout simplement de leur liberté de rompre.

Au vu des développements au point précédent et en l'absence de la signature du Second Avenant et du HOT, il y a lieu de retenir que les parties étaient restées au stade des relations précontractuelles.

Cette demande s'analyse dès lors au regard des règles de la responsabilité délictuelle.

En effet, la faute commise dans les négociations est, en l'absence d'organisation contractuelle de celles-ci, sanctionnée par une responsabilité de nature extracontractuelle, cette faute étant par hypothèse antérieure à tout contrat.

À cet égard, il importe peu en principe qu'un projet de contrat ait été établi : on est toujours dans la période des pourparlers dès lors que ce projet n'a pas – pas encore – recueilli l'accord de toutes les parties.

La négociation engagée en vue d'un contrat donne lieu à des échanges de propositions et de contre-propositions : les points de vue se rapprochent au cours de ces pourparlers.

Même si les parties ne sont pas encore liées contractuellement au stade de ces pourparlers, elles n'ont pas moins différentes obligations sanctionnées par une responsabilité extracontractuelle appelée « *culpa in contrahendo* ». Elles ont ainsi une obligation de continuer à négocier de bonne foi. La rupture des pourparlers doit être loyale et reposer sur des motifs légitimes. Une faute intentionnelle n'est pas nécessaire pour engager la responsabilité de l'auteur de la rupture, pas plus que de démontrer une intention de nuire dans son chef. La confiance légitime trompée constitue la faute qui engage la responsabilité de la partie qui est à l'origine de la rupture des négociations.

Constitue une telle faute le fait de rompre les pourparlers brusquement et sans raison sérieuse ou le fait de les rompre brutalement en ayant eu une attitude qui avait pu faire légitimement croire que la conclusion du contrat était certaine. En effet, la confiance du partenaire s'accroît légitimement à mesure que progressent les négociations.

Plusieurs éléments sont pris en considérations dans l'appréciation de la faute : l'état d'avancement des négociations avant la rupture, l'importance et la singularité ou non du contrat discuté, l'état ou non de professionnel de l'auteur de la rupture, la publicité qui lui est donnée, l'existence d'une offre de contracter, son degré de précision, son délai.

Comme toute faute est la violation d'un devoir ou d'une obligation préexistante, la faute précontractuelle est la transgression d'un devoir général de bonne foi qui préside non seulement à l'exécution du contrat, mais aussi à sa formation. Les partenaires sont en effet tenus d'engager et de poursuivre de bonne foi les négociations, ce qui implique de se comporter loyalement et honnêtement. Tout manquement à ce devoir caractérise la faute, dont le critère sera donc la mauvaise foi.

La négociation de bonne foi suppose que les parties émettent des propositions sérieuses ; autrement dit, elles doivent s'efforcer de trouver un terrain d'entente afin de conclure le contrat envisagé.

Toutefois, l'obligation de mener la négociation est une simple obligation de moyens, elle ne contraint pas à la conclusion du contrat. La rupture de la négociation est donc toujours possible si le désaccord entre les parties paraît objectivement insurmontable.

La rupture des négociations n'est pas fautive en elle-même et peut seulement le devenir en raison des circonstances dans lesquelles elle intervient (voir sur l'ensemble de la question Tal, 2<sup>ème</sup> chambre, 22 novembre 2019, n°Tal2018-03172 du rôle et les références y citées).

Il appartient par conséquent à celui qui se dit victime d'une rupture abusive de démontrer les circonstances caractérisant l'abus.

En l'espèce, il revient dès lors à la société SOCIETE1.) d'établir le caractère abusif de la rupture des pourparlers.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) sont entrées en contact en 2013 et qu'elles ont conclu le Contrat de Cession le 3 décembre 2013 ayant pour objet le transfert des parts sociales de la société SOCIETE4.), propriétaire de la Villa IMMEUBLE1.). Il a été convenu dans un premier temps de maintenir le Contrat de Cession jusqu'au 31 octobre 2015, et ensuite de le prolonger jusqu'au 30 avril 2016 par avenant du 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Il résulte encore des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que début février 2016, des discussions entre parties ont été entamées quant à une éventuelle location de la Villa IMMEUBLE1.) par SOCIETE1.) ; il y a eu échange de courriels, des réunions et l'envoi d'un projet de HOT (voir pièce n°21 de Maître DI STEFANO), contenant les conditions de la location et d'un avenant intitulé « *second amendment to the sale and purchase agreement* » relatif à la prolongation de la date butoir du Contrat de Cession jusqu'au 31 octobre 2016 (pièce n°19 de Maître DI STEFANO).

D'après le témoin PERSONNE3.), représentant de la société SOCIETE1.), une première réunion s'est tenue le 4 février 2016. Il explique à cet égard que « *dieses Mietszenario sollte laut Corpus GROUPE1.) ausserdem helfen, die unmittelbaren Leerstandskosten der Immobilie zu reduzieren und damit die Investoren zu entlasten* ».

Par courriel du 11 février 2016, PERSONNE3.) écrit à PERSONNE5.), son interlocuteur auprès de la société SOCIETE3.), « *wir denken ebenso dass das diskutierte Mietszenario möglicherweise ein praktikabler Weg aus dem erneuten, durch die Revision hervorgerufenen Stillstand sein könnte. Auch wir fassen gerade unsere Erwägungen in dieser Hinsicht zusammen und werden Ihnen diese in Kürze zuleiten* ».

Le 15 février 2016, PERSONNE3.) écrit « *in terms of a concrete rental rate to be agreed we believe the proposition made by Mr PERSONNE5.) is not something we could agree to. The reason is that we have no certainty of the end date of this appeal process and it could potentially take more than two years before a final decision is reached and the outcome at this stage can never be assumed as 100% certain. An unyielding investment at 1 Million euros a year for an uncertain number of years does not represent a balanced approach considering we have no control over the matter* ».

Par courriel du 4 mars 2016, PERSONNE2.) de la société SOCIETE1.) écrit à PERSONNE1.) « *our proposal with regards to « bridging » the appeal term (...) the Key element of the proposal is the « lease agreement » proposed by you* ». Il fait encore une contre-proposition quant au prix de location dans les termes suivants « *we would consider an annual payment/leasing rate of EUR 500.000 to you in the first year, which will go down to EUR 300.000 in the second and to EUR 150.000 in the third year (...) any renovation expenses during the appeal term will be guaranteed by you until the closing of our SPA* ».

Interrogé sur les suites réservées à cette proposition par les entités GROUPE1.), PERSONNE1.) écrit par courriel du 11 mars 2016 à PERSONNE2.) « *the time it is taking is due to the fact that our investors want to be briefed in full on the current situation before we proceed* ».

La société SOCIETE1.) a ainsi été informée que les investisseurs doivent approuver toute proposition avant qu'un contrat de location puisse être conclu et qu'à ce stade des échanges, des points essentiels, tels que le prix de la location ou encore le sort des coûts des travaux de rénovation, restaient à discuter.

Le 18 mars 2016, PERSONNE2.) écrit à PERSONNE1.) « *we have just received a LOI from EHP (...) we have had some discussions with EHP, our PM department that is, regarding our intentions and planning with regards to the renovation works. We also send them indicative terms we would consider with regards to a letting after the renovation of the building*».

Le 30 mars 2016, PERSONNE1.) écrit à PERSONNE2.) « *it is taking us some time as we have to evaluate all connected implications with your potential offer (...) and feed it back to our investors. As anticipated the sentiment of the investors is strongly going towards finding an exit one way or the other even if that means taking on some risk.* »

Il a ainsi été rappelé à la société SOCIETE1.) que les investisseurs de la société SOCIETE3.) doivent approuver toute proposition faite de la part de la société SOCIETE1.) avant qu'une décision définitive quant à la location de l'immeuble puisse être prise.

Par courrier du 8 avril 2016, la société SOCIETE1.) envoie aux entités GROUPE1.) un second avenant en vue de prolonger la date butoir du Contrat de Cession de 6 mois.

Par courriel du 14 avril 2016, PERSONNE2.) envoie à PERSONNE1.) un « *draft HOT and amendment to the SPA based on our discussion earlier this week* ». Le HOT renseigne comme objet « *the HOT sets out our principal terms and conditions of the agreement reached by the Parties as of its date. (...)*».

Par courriel du 18 avril 2016 PERSONNE2.) demande à PERSONNE1.) « *were you able to discuss the draft HOT ?* ».

Par courriel du 20 avril 2016 PERSONNE4.) écrit à PERSONNE2.) « *as promised we have discussed the matter with the board and the investors at length on Friday afternoon. Unfortunately – although we stressed the advantages of extending the validity of the SPA and agreeing on a letting with SOCIETE1.) as an interim solution - the board did not agree to any prolongation after the 30th of April 2016 and is insisting on the deal to be closed before that date. Reason for this is - as we have been informed - that a change among the fund's shareholders is imminent. The future main shareholder shall be enabled to evaluate the strategy for each of the fund's properties and instruct the fund manager on how to proceed. The suggested prolongation of the expiry date of the SPA is considered as disadvantageous to the new main shareholder and thus was rejected by the board* ».

Il se dégage de ces échanges de courriels entre parties qu'aucun accord définitif relatif à la location de la Villa IMMEUBLE1.), sinon encore à la prolongation de la date butoir du Contrat de cession, n'a été trouvé et que la société SOCIETE1.) était au courant que tout accord définitif entre parties nécessitait l'approbation préalable du conseil d'administration et des investisseurs de la société SOCIETE3.).

En revanche, les échanges entre parties ne permettent pas de retenir que les sociétés GROUPE1.) ont de manière brutale et intempestive rompu les négociations entre parties.

En l'occurrence, PERSONNE3.) explique dans son attestation « *am 19.November 2015, kurz nach der erstmaligen Verlängerung des kaufvertraglichen Long Stop Date vom 31. Oktober 2015 auf den 30.April 2016 fand ein Meeting zwischen PERSONNE1.) und PERSONNE2.) sowie mir statt, in dem die Aussichten einer zeitnahen Beendigung des bestehenden Rechtsstreits bzw, falls diese nicht realisierbar sein sollte, eine dann notwendige weitere Verlängerung des Long Stop Date über den 30. April 2016 hinaus diskutiert wurde. Von beiden Seiten wurden die Chancen auf baldige Beendigung des Rechtsstreits (...) einvernehmlich als gering eingestuft. Hierauf äußerte Herr PERSONNE1.) jedoch die Zuversicht, dass, wenn er die Verlängerung bei den Investoren – wie zuvor geschehen – einmal durchsetzt, ihm dies auch weitere Male ohne Probleme gelingen würde, bis die aufschiebende Bedingung der Beilegung des bestehenden Rechtsstreits erledigt wäre. In einem weiteren Meeting (...) am 04. Februar 2016 unterrichtete Corpus GROUPE1.), dass die nach dem Meeting vom 19. November 2015 eher als Formalie anzusehende weitere Verlängerung des Long Stop Date über den 30.April 2016 hinaus sich schwieriger gestalten könnte, was bei Herrn PERSONNE2.) und mir Unmut hervorrief, hatte Herr PERSONNE1.) eine solche Verlängerung als gewissermaßen automatisch in Aussicht gestellt. Stattdessen wurde von Corpus*

*GROUPE1.) der Vorschlag einer Anmietung der Immobilie durch SOCIETE1.) (...) unterbreitet. (...) Es wurde seitens Corpus GROUPE1.) in diesem Meeting auch betont, dass die Kombination aus Mietszenario und Verlängerung des Kaufvertrags gute Chancen der Annahme seitens der Investoren haben würde ».*

*PERSONNE3.) expose encore que les négociations relatives aux conditions d'une éventuelle location ont finalement abouti à une réunion en date du 11 avril 2016 entre les entités GROUPE1.), représentées par PERSONNE1.) et PERSONNE4.), et la société SOCIETE1.), représentée par PERSONNE2.) et lui-même au cours de laquelle « schlug Herr PERSONNE1.), ausgehend von SOCIETE1.)s abgestuftem Mietvorschlag, vor, für alle 3 Mietjahre jeweils 400kEur zu zahlen, woraufhin beide Parteien sich schliesslich auf jährliche Mietzahlungen von 350kEUR einigten (...). Diesen Kompromiss wollte Corpus GROUPE1.) den Investoren vorlegen, wofür SOCIETE1.) gebeten wurde, einen Head of Terms zu verfertigen, in dem die vereinbarten Konditionen unterschriftsreif festgehalten wurden (...). Der gesamte Verlauf der Verhandlungen im Meeting vom 14 April, einschließlich der Absicht von Corpus GROUPE1.), die erzielte Vereinbarung als Head of Terms den Investoren vorzulegen, ließ uns als Vertreter von SOCIETE1.) im festen Glauben (...) dass die Investoren dem ausgehandelten Mietszenario und damit der Fortsetzung des Kaufvertrages zwangsläufig zustimmen würden».*

Il résulte des déclarations de PERSONNE3.) que bien qu'ayant initialement cru que la prolongation de la date butoir était une simple formalité, la société SOCIETE1.) savait, au plus tard depuis le 4 février 2016, que cette prolongation n'était pas chose acquise et risquait de ne pas être approuvée par les investisseurs. Il en ressort également que les conditions d'une éventuelle location devaient être soumises à l'approbation des investisseurs.

En plus, PERSONNE3.) ne relate aucun fait précis permettant de déduire que les parties avaient trouvé un accord relatif tant à la location de l'immeuble qu'à la prolongation de la date butoir. L'attitude des entités GROUPE1.) telle que décrite par PERSONNE3.) ne peut pas être qualifiée de mauvaise foi dans la poursuite des négociations, alors que la société SOCIETE1.) avait été informée que la proposition de location risquait d'être rejetée.

D'autre part, le témoin PERSONNE1.) précise « jegliche Diskussionen wurden mit besten Intentionen und in aller Transparenz geführt. Zu keinem Zeitpunkt dieser Unterhaltung bzw. Diskussionen bestand ein Zweifel daran, dass wir uns bemühen für den Eigentümer ausschließlich einen Handlungsvorschlag endzuverhandeln, diesen im Anschluss in einer Verwaltungsratssitzung vorzustellen und die Entscheidung letztlich einzig und alleine beim Verwaltungsrat liegen würde».

Il indique encore à propos d'un entretien du 6 avril 2016: « ich bin sicher, dass ich Herrn PERSONNE2.) erneut mitgeteilt habe, dass der Eigentümer einen Verkauf präferiert und den von SOCIETE1.) Sarl angebotenen Konditionen, einer Anmietung durch SOCIETE1.) nicht zustimmt. Dies wurde auch in Emails vorab geäußert, daher kann es keine Überraschung gewesen sein ».

Relativement à la réunion du 11 avril 2016, PERSONNE1.) donne à considérer « es entzieht sich mittlerweile meiner Kenntnis ob am 11.04.2016 ein Meeting mit denen von Herrn PERSONNE2.) benannten Teilnehmern stattgefunden hat, geschweige denn kann ich mich an den genauen Inhalt oder Zahlen erinnern. Wie im oberen Absatz erläutert und durch SOCIETE1.) Sàrl ebenfalls bestätigt, wurde vorab bereits deutlich genug kommuniziert, dass die Investoren unter den aktuellen Voraussetzungen einer Anmietung durch SOCIETE1.) Sàrl nicht zustimmen. Daher kann ich nicht bestätigen, dass eine Einigung zur Anmietung gefunden wurde. Dass ein letzter Versuch gestartet wurde, die von SOCIETE1.) Sàrl angebotenen Konditionen zu verbessern bzw. eine bessere Ausgangslage für die VR [Verwaltungsrat] Sitzung am 15.04.2016 zu schaffen, liegt im Bereich des Möglichen (...)».

PERSONNE1.) indique que SOCIETE1.) avait tout au long des pourparlers connaissance du fait que toute proposition devait encore être approuvée par le conseil d'administration et les investisseurs et qu'aucun accord définitif n'a été trouvé concernant la location de l'immeuble, ni concernant la prolongation de la date butoir, même si les parties ont concentré leurs efforts en vue des propositions à présenter au conseil d'administration qui devait se réunir dans les jours suivants.

Au vu de l'attestation de témoignage détaillée de PERSONNE1.) versée en cause, l'offre de preuve par l'audition de ce témoin formulée par la demanderesse pour prouver que les négociations ont été rompues fautivement, devient sans objet.

Le tribunal conclut de ce qui précède, si les négociations entre parties étaient entamées, en vue d'une éventuelle conclusion d'un contrat de bail et d'une nouvelle prolongation du Contrat de Cession, que la société SOCIETE1.) était au courant que chaque proposition de sa part devait être approuvée par les investisseurs des entités GROUPE1.). La société SOCIETE1.) connaissait donc l'aléa qui existait quant à l'issue des négociations. La société SOCIETE1.) devait ainsi savoir, sinon tout le moins se douter que les investisseurs pouvaient refuser la proposition de location et la prolongation de la date butoir du Contrat de Cession.

En conséquence, les circonstances dans lesquelles est intervenue la rupture des négociations ne permettent pas de révéler dans le chef des entités GROUPE1.) un comportement fautif, respectivement une violation de leur devoir général de bonne foi.

Dans ces conditions, la rupture des pourparlers par la société SOCIETE3.) ne peut être qualifiée d'abusive, de sorte que les défenderesses ne sauraient voir leur responsabilité engagée de ce chef.

Par conséquent, la demande de la société SOCIETE1.) en réparation du préjudice qu'elle affirme avoir subi, doit être rejetée, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser les autres développements des parties à ce sujet.

#### **4) Quant aux demandes accessoires**

##### **4.1 La demande en indemnisation du préjudice moral**

Etant donné que le tribunal vient de retenir ci-avant que la rupture des pourparlers n'est pas abusive, la demande tendant à l'indemnisation du préjudice moral « à cause de l'attitude de SOCIETE3.) et SOCIETE4.) » est à déclarer non fondée.

##### **4.2 La demande en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat de la société SOCIETE1.)**

Au vu du sort réservé à sa demande, ce volet de la demande de la société SOCIETE1.) est également à rejeter, étant relevé au demeurant que le préjudice évalué provisoirement au montant de 10.000.- EUR, n'est pas autrement étayé et n'est pas documenté par des pièces justificatives.

##### **4.3 Les indemnités de procédure sollicitées**

La demanderesse et les défenderesses demandent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) de ce chef est à déclarer non fondée.

Les défenderesses n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens de sorte que leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est également non fondée.

##### **4.4 L'exécution provisoire**

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

##### **4.5 Quant à la demande en déclaration de jugement commun**

La demande de la société SOCIETE1.) à voir déclarer le jugement commun à la société SOCIETE4.) n'est pas fondée, étant donné que cette dernière est assignée ensemble avec la société SOCIETE3.) en exécution forcée du prétendu contrat, sinon en indemnisation du préjudice prétendument causé à la société SOCIETE1.) par le comportement des défenderesses.

**Par ces motifs :**

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

**reçoit** les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme ;

**dit** les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) en exécution forcée du prétendu contrat, sinon en indemnisation pour défaillance contractuelle basées sur les règles de la responsabilité contractuelle non fondées ;

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en indemnisation pour défaillance contractuelle basée sur les règles de la responsabilité délictuelle irrecevable ;

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en indemnisation pour rupture abusive des négociations non fondée ;

**dit** non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en réparation du préjudice moral ;

**dit** non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

**dit** non fondées les demandes respectives de la société anonyme SOCIETE1.) ainsi que de la société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé SOCIETE2.) SICAV-FIS, anciennement la société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé SOCIETE3.), et de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) en allocation d'une indemnité de procédure,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement sans caution ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu de déclarer le jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.