

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-07868

No. 2025TALREFO/00029

du 23 janvier 2025

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 23 janvier 2025, tenue par Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée de la greffière assumée Carole STARCK.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

comparant par la société KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à.r.l., établie à la même adresse, RCS n° B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO représentée par Maître Mélanie TRIENBACH, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat, les deux demeurant à Strassen,

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses comparant par Maître Sandra DENU, avocat, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 2 janvier 2025, Maître Mélanie TRIENBACH donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Le juge refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, le 9 janvier 2025, lors de laquelle l'affaire fut retenue.

A cette audience, Maître Mélanie TRIENBACH et Maître Sandra DENU furent entendues en leurs explications.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier du 26 septembre 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. et à la société SOCIETE3.) S.à.r.l. à comparaître devant devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir :

- constater sur base de l'article 933 alinéa 1^{er}, sinon 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'imminence du dommage que subirait la partie demanderesse en cas de signature d'un compromis de vente, de contrat de réservation ou d'acte notarié de vente ou de vente en l'état futur d'achèvement, sinon les troubles manifestement illicites causés par les parties défenderesses, sinon constater la situation d'urgence ;
- partant, interdire à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. de signer tout acte notarié de vente ou de vente en état futur d'achèvement et tout compromis de vente ou contrat de réservation portant sur des biens sis sur les Parcelles avant le 18 décembre 2025 inclus, conformément à ce qui est stipulé dans les actes notariés des 10 et 18 décembre 2020 ;

- interdire à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. de mettre en vente les biens sis sur les Parcelles avant le 18 décembre 2025 inclus, conformément à ce qui est stipulé dans les actes notariés des 10 et 18 décembre 2020 ;
- enjoindre à la société SOCIETE3.) S.à.r.l. de retirer sans délai les annonces immobilières ou autres publicités quelconques portant sur des biens sis dans les résidences ALIAS1.), ALIAS2.) et ADRESSE4.) à ADRESSE5.), sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour et par support à compter du jour de la signification de l'ordonnance à intervenir ;
- interdire à la société SOCIETE3.) S.à.r.l. de proposer lesdits biens à la vente avant le 18 décembre 2025, conformément à ce qui est stipulé dans les actes notariés des 10 et 18 décembre 2020 ;
- sinon, dans l'hypothèse où un ou plusieurs actes notariés auraient déjà été dressés, prononcer la suspension des effets desdits actes notariés jusqu'au 18 décembre 2025 inclus, portant sur la vente ou la vente en l'état futur d'achèvement de biens immobiliers sis sur les parcelles suivantes :
 - ADRESSE6.), numéro NUMERO3.) ; lieu-dit « ADRESSE7.) ;
 - ADRESSE6.), numéro NUMERO4.) ; lieu-dit « ADRESSE8.) ;
 - ADRESSE6.), numéro NUMERO5.) ; lieu-dit « ADRESSE9.) ;
- condamner les parties assignées à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner les parties assignées à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à l'entièreté des frais et dépens, avec distraction au profit de la société d'avocats KLEYR GRASSO, qui affirme en avoir fait l'avance ;
- déclarer l'ordonnance à intervenir commune aux parties assignées ;
- ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Au soutien de sa demande, la société SOCIETE1.) S.A. fait exposer que suivant trois actes notariés de vente signés en date des 10 et 18 décembre 2020, elle a vendu trois parcelles de terrain à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. Les trois actes de vente stipuleraient l'engagement pour la société SOCIETE2.) S.à.r.l. de détenir personnellement et pleinement les biens vendus et donc l'interdiction de les aliéner ou de les grever d'un quelconque droit au profit d'un tiers pendant une durée de cinq ans à compter du jour de la signature de l'acte de vente du dernier lot, à savoir le lot NUMERO6.), donc à compter du 18 décembre 2020. La société SOCIETE2.) S.à.r.l. se serait donc engagée à s'abstenir d'aliéner les Parcelles jusqu'au 18 décembre 2025. La société SOCIETE1.) S.A. explique qu'elle prévoyait de développer des projets immobiliers sur les parcelles voisines et qu'elle souhaitait en assurer sereinement la commercialisation avant que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. ne puisse développer un projet immobilier concurrent. L'interdiction de revente aurait donc été une condition essentielle pour la vente desdites parcelles à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. La société SOCIETE2.) S.à.r.l. aurait érigé les résidences ALIAS1.), ALIAS2.) et ALIAS3.). Au cours du deuxième trimestre de l'année 2024, la société SOCIETE1.) S.A. aurait constaté avec surprise que les constructions en cours sur lesdites parcelles portaient un panneau publicitaire de l'agence immobilière SOCIETE3.) S.à.r.l. annonçant une promotion de 20% sur les appartements en vente entre le 9 septembre et le 14 octobre 2024. Des annonces immobilières du même type auraient encore été postées sur plusieurs sites internet luxembourgeois et belges. Les agissements des sociétés assignées porteraient tort et préjudice à la partie demanderesse qui serait en train d'achever la construction de plusieurs résidences dans le voisinage immédiat des parcelles litigieuses. La société SOCIETE1.) S.A. risquerait de subir un dommage considérable en relation causale directe avec la violation de l'obligation de non-revente avant le 18 décembre 2025. Du fait de la réduction annoncée de 20%, la demanderesse risquerait de subir une perte du chiffre d'affaires. Selon la société SOCIETE1.) S.A., la société SOCIETE2.) S.à.r.l. aurait l'intention de vendre les biens immobiliers en question à vil prix et en dessous du prix du marché immobilier.

Les parties assignées s'opposent à toutes les demandes adverses et concluent à leur rejet. Elles font valoir que les stipulations contractuelles dont se prévaut la société SOCIETE1.) S.A. sont illicites et qu'il n'y a donc pas lieu de les appliquer.

Les parties assignées réclament reconventionnellement chacune une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la demande :

La société SOCIETE1.) S.A. base ses demandes sur les dispositions de l'article 933 alinéa 1^{er}, sinon 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, le président ou le juge qui le remplace peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

La société SOCIETE1.) S.A. soutient que la vente des lots litigieux constitue une action manifestement illicite qui lui porte gravement préjudice et qui lui cause un dommage imminent ayant des conséquences préjudiciables pour elle. Il s'agirait d'une violation évidente des stipulations contractuelles en vigueur entre parties et le prix annoncé serait, de surcroît, faible.

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation effective d'une règle de droit. Il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement d'une interdiction les protégeant. Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en une méconnaissance de l'ordre juridique établi qu'il faut d'une part faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière. Il s'agit d'autre part de préserver ou de rétablir un statu quo avant l'intervention du juge du fond.

Même si le texte de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, contrairement aux articles 932 alinéa 1^{er} et 933 al. 2 du même code, n'énonce pas expressément comme condition de son intervention l'absence de contestation sérieuse, le juge des référés doit analyser néanmoins les moyens de défense développés devant lui (Cour d'appel 16 décembre 2015, Pas.37 p 328).

Etant par essence le juge de l'évident et de l'incontestable, il ne pourra faire droit à la prétention du demandeur si les moyens invoqués par le défendeur pour s'opposer à la demande ne sont pas manifestement vains et dénués de tout fondement.

Le tribunal constate que les trois actes notariés des 10 et 18 décembre 2020 concernant les lots NUMERO7.) contiennent la stipulation suivante à titre d'engagement de part de la partie acquéreuse, à savoir la société SOCIETE2.) S.à.r.l. :

« Sans préjudice de toute sureté à consentir dans le cadre du financement de l'acquisition du bien faisant l'objet des présentes ou du développement du projet à y ériger, la partie acquéreuse s'engage à détenir pleinement et personnellement le bien vendu, et par conséquent s'interdit de l'aliéner ou de le grever d'un quelconque droit ou charge au profit d'un tiers, pendant une durée de cinq ans à compter du jour de la signature de l'acte de vente du dernier lot en question, à savoir le lot NUMERO6.) (parcelle NUMERO8.)), comme convenu entre les parties comparantes.

L'acquéreur est cependant libre de revendre le bien soit à une autre société lui appartenant personnellement, soit à un membre de sa famille proche, soit à Monsieur PERSONNE1.) (indépendant, né à ADRESSE10.) le DATE1.)) ou à une société détenue par ce dernier.

Il est précisé que « la condition de non revente dans les 5 ans », à compter du jour de la signature de l'acte de vente du dernier lot en question, à savoir le lot NUMERO6.) (parcelle NUMERO8.)), devra également être retranscrite dans cet ou ces acte(s) de revente. »

Les parties assignées font désormais valoir que la prédite clause est illicite et qu'il n'y a dès lors pas lieu de l'appliquer. La société SOCIETE2.) S.à.r.l. qualifie la stipulation litigieuse principalement de servitude de non-concurrence et elle soutient que cette clause est contraire aux dispositions de l'article 686 du Code civil, vu qu'elle ne serait pas stipulée au profit d'un fonds, mais au profit de la société SOCIETE1.) S.A. Subsidiairement, les parties assignées qualifient cette stipulation de clause de non-concurrence qui ne serait pas valable, vu qu'elle ne serait pas limitée dans l'espace, qu'elle ne serait pas proportionnelle et qu'il n'existerait pas d'intérêt légitime pour son existence. La clause litigieuse aurait comme but d'empêcher le libre jeu de la concurrence et elle ne serait donc pas légitime. Les parties assignées font encore valoir que si la clause était à considérer comme étant une clause d'inaliénabilité, elle serait également non valable, vu qu'il n'existerait en l'espèce pas un intérêt sérieux et légitime. En tout état de cause, les parties assignées font plaider que la clause contractuelle litigieuse n'est pas valable et qu'il n'y a donc pas lieu de l'appliquer. Il n'y aurait donc en l'espèce pas de trouble manifestement illicite et ses contestations seraient sérieuses.

Les moyens des parties assignées tendant à voir constater que la clause contractuelle litigieuse est illicite consiste à demander au juge des référés de dire et juger le droit, ce qui

relève cependant de la seule compétence du juge du fond. La question de la validité de la clause nécessite un examen approfondi, examen qui relève de la seule compétence des juges du fond et qui échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaire du juge des référés.

Les arguments invoqués par les assignées pour contester l'existence d'une voie de fait ne sauraient être écartés comme manifestement vains et dénués de tout fondement. La demande de la société SOCIETE1.) S.A. est partant à déclarer irrecevable sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu des prédites contestations sérieuses émises par les parties assignées, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. est également à déclarer irrecevable sur le fondement de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile qui prévoit comme condition expresse pour application l'absence de contestation sérieuse.

Au vu de l'issue de l'instance, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Ayant été contraintes d'assurer la défense de leurs intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à charge des parties assignées l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer. Leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sont partant justifiées en principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, leurs demandes sont à déclarer fondées pour un montant fixé à 1.000 euros. Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) S.A. à payer à chacune des parties défenderesses, à savoir à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. et à la société SOCIETE3.) S.à.r.l., une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PAR CES MOTIFS

Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

au principal, renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision ;

déclarons irrecevable et rejetons la demande de la société SOCIETE1.) S.A. ;

rejetons la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamnons la société SOCIETE1.) S.A. à payer à chacune des parties défenderesses, à savoir à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. et à la société SOCIETE3.) S.à.r.l., une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

laissons les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.) S.A. ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.