

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N° 186/24 IV-COM**

Audience publique du trois décembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00230 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;  
Michèle HORNICK, premier conseiller;  
Carole BESCH, conseiller;  
Eric VILVENS, greffier.

**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, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**appelante** aux termes d'un acte de l'huissier de justice Geoffrey Gallé de Luxembourg du 7 février 2022,

comparant par Maître Guillaume Mary, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**PERSONNE1.)**, agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prédit acte Gallé,

comparant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 255262, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michaël Piromalli, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL**

### **Les faits et la procédure**

Le 6 février 2014, un contrat de collaboration (ci-après le Contrat) a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.), en qualité de « mandant » et PERSONNE1.) en qualité de « mandataire ». L'objet du Contrat consistait pour PERSONNE1.) notamment à rechercher des biens immobiliers, des clients vendeurs et des acquéreurs de biens pour SOCIETE1.) et à représenter celle-ci au moment de la signature des actes. Le Contrat prévoyait la rétrocession partielle des commissions touchées par SOCIETE1.) sur base d'une facture à produire par PERSONNE1.). Le taux des commissions variait entre 65% et 75% en fonction du chiffre d'affaires hors taxes généré par PERSONNE1.) pendant une année de calendrier.

Le 24 janvier 2017, PERSONNE1.) est devenu associé de SOCIETE1.).

Par acte d'huissier de justice du 19 décembre 2019, SOCIETE1.) a assigné PERSONNE1.) devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour le voir condamner notamment au paiement du montant de 215.503,56 euros, outre les intérêts de retard, pour voir prononcer la résiliation, sinon la résolution du Contrat à ses torts exclusifs ainsi qu'à le voir condamner au paiement de dommages et intérêts pour le montant de 100.000 euros.

Par jugement du 22 octobre 2020, le Tribunal a, après avoir reçu la demande en la forme, sursis à statuer en attendant la décision à intervenir au pénal suite à la plainte avec constitution de partie civile déposée dans le contexte d'une pièce produite dans le litige entre parties.

Suite au classement sans suites de la plainte par la chambre du conseil de la Cour, le Tribunal a, par jugement du 11 novembre 2021 :

- dit que le Contrat avait été résilié d'un commun accord le 15 février 2018,

- dit recevable mais non fondée la demande de SOCIETE1.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 215.503,56 euros,
- dit recevable mais non fondée la demande de SOCIETE1.) en production du répertoire prévu par l'article 12 de la loi modifiée du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession,
- dit recevable mais non fondée la demande de SOCIETE1.) tendant au paiement du montant de 100.000 euros,
- dit recevable mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant au paiement du montant de 82.500 euros basée sur les articles 1134 et 1142 du Code civil,
- dit irrecevable cette demande sur la base subsidiaire des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- dit recevable la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 22.500 euros à titre de dividendes pour les années 2017 à 2021,
- avant tout autre progrès en cause : ordonné à SOCIETE1.) de produire en justice ses inventaires et bilans comptables pour les exercices des années 2017 à 2020 pour le 31 décembre 2021 au plus tard et refixé l'affaire pour continuation des débats.

Par acte d'huissier de justice du 7 février 2022, SOCIETE1.) a interjeté appel contre les jugements du 22 octobre 2020 et du 11 novembre 2021.

### **Les prétentions et moyens des parties**

SOCIETE1.) demande à voir déclarer recevables et fondés ses deux appels.

Elle sollicite, par réformation, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer les montants de 15.175 euros à titre de trop-perçu de commissions pour l'année 2017, de 200.328,56 euros à titre de commissions rédues pour 2018 et de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts dans le contexte de la résiliation judiciaire du Contrat à prononcer aux torts exclusifs de l'intimé, à être déchargée de toute condamnation encourue, à voir assortir les condamnations à son profit d'intérêts commerciaux sur base de la loi modifiée du 18 avril 2004 sur les délais de paiement et les intérêts de retard (ci-après la Loi de 2004).

Elle réclame encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour chacune des deux instances ainsi qu'au remboursement de ses frais et honoraires d'avocat pour le montant de 6.000 euros.

Elle demande enfin à la Cour d'évoquer le litige pour toutes les autres demandes.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de l'appel contre les deux jugements pour ne pas être appelables immédiatement.

Il demande à voir confirmer le jugement du 11 novembre 2021 en ce qu'il a dit que le Contrat avait été résilié d'un commun accord des parties, et en ce qu'il a rejeté toutes les demandes de SOCIETE1.).

PERSONNE1.) interjette appel incident en ce que le Tribunal n'a pas fait droit à sa demande reconventionnelle. Il sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 87.000 euros, outre les intérêts légaux, à savoir 50.000 euros du chef de préjudice subi suite à la suppression, par SOCIETE1.), de tous ses accès, 10.000 euros à titre de préjudice moral et 27.000 euros à titre de dividendes.

Il réclame la condamnation de SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour chacune des deux instances ainsi qu'au remboursement de ses frais et honoraires d'avocat pour le montant de 5.500 euros.

SOCIETE1.) fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le Contrat avait d'abord été modifié oralement le 24 janvier 2017 pour fixer le taux de rétrocession des commissions à 80%, puis que le Contrat avait été résilié oralement, avec effet rétroactif au 15 février 2018, d'un commun accord des parties lors de l'assemblée générale du 21 mars 2018. Elle estime qu'elle a établi son droit de créance, conformément aux articles 1315 alinéa 1<sup>er</sup> et 1134 du Code civil par la production du Contrat. SOCIETE1.) fait valoir que le Contrat conclu entre elle-même et PERSONNE1.) n'a pas été modifié, puis résilié, oralement, par les associés, et n'a d'ailleurs pas pu l'être dans la mesure où il n'appartenait pas aux associés mais à l'organe de gestion de SOCIETE1.) de statuer sur le sort du Contrat. Par ailleurs, les éléments de preuve produits par PERSONNE1.), relatifs à une modification, puis résiliation orale, se heurteraient notamment aux règles de preuve en matière civile.

Elle reproche à PERSONNE1.) d'avoir contrevenu au Contrat en fixant ses rétrocessions à un pourcentage supérieur (80 %) au taux résultant du Contrat et en facturant, à partir de la fin de 2017, directement ses commissions aux clients.

Elle considère que le montant des commissions rédues sur base des opérations de vente et de location par l'entremise de PERSONNE1.) ressortent de ses pièces, notamment la facture *pro forma* du 14 décembre 2018 avec les détails annexés et le principe de la correspondance commerciale acceptée. Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à déposer au greffe de la Cour l'original de son répertoire d'agent immobilier à partir de l'année 2017, sous peine d'astreinte.

PERSONNE1.) soutient que le Contrat a été modifié oralement lors d'une réunion spontanée tenue entre associés le 24 janvier 2017 lors

de laquelle ceux-ci ont décidé d'augmenter son taux des rétrocessions de commissions à 80%, ce pour tenir compte du fait qu'il était devenu associé. Ce fait résulterait non seulement de l'attestation testimoniale produite, mais encore du fait qu'à partir du 10 février 2017, il facturait effectivement le taux de 80 % à SOCIETE1.) et que lesdites factures ont été réglées.

PERSONNE1.) soutient que le Contrat a été résilié lors de l'assemblée générale du 21 mars 2018 pour mettre tous les associés sur un pied d'égalité. Il aurait ainsi été décidé oralement que rétroactivement au 15 février 2018, PERSONNE1.) ne serait plus tenu de ses obligations contractuelles consistant à fournir la documentation de ses activités immobilières à SOCIETE1.) et céder les commissions.

Il demande à voir rejeter des débats la facture *pro forma* du 18 décembre 2018, au motif qu'il s'agit d'une pièce unilatérale. Il aurait d'ailleurs immédiatement contesté le bien-fondé de la facture, de même que le tableau des ventes et locations y annexé.

PERSONNE1.), qui conteste non seulement toute faute, mais encore l'existence d'un préjudice dans le chef de SOCIETE1.), conclut au rejet de la demande en indemnisation.

PERSONNE1.) fait valoir que c'est au contraire SOCIETE1.) qui a, depuis le début de l'année 2018, cessé de respecter ses obligations contractuelles en supprimant ses accès aux locaux, aux comptes, aux sites internet ainsi qu'au logiciel interne.

## **Appréciation**

### La recevabilité des appels

L'article 579 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

*« Les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal.*

*Il en est de même lorsque le jugement qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident met fin à l'instance. »*

En application de l'article 580 du même code, « *Les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel, indépendamment des jugements sur le fond (...)* ».

En présence d'un jugement à dispositions multiples, comme celui du 11 novembre 2021, il faut examiner la recevabilité de l'appel au regard de chacune de ces dispositions prises isolément. La recevabilité de l'appel d'un jugement mixte suppose que l'appel porte sur le chef de la demande faisant l'objet de la décision définitive. Un jugement qui statue sur une partie du principal et ordonne pour le surplus une

mesure d'instruction ou une surséance n'est pas nécessairement mixte ; il ne le sera que si les deux chefs de la décision sont liés à la même demande. Du moment que la partie du jugement qui a tranché une partie du fond est incluse dans l'objet de l'appel, celui-ci est à déclarer recevable et il n'y a pas lieu à distinguer et analyser séparément la recevabilité de l'appel par rapport à chaque question tranchée<sup>1</sup>.

En application de ces principes, il y a lieu de constater que le jugement du 11 novembre 2021 a tranché dans son dispositif une partie du principal, en rejetant les demandes en paiement de SOCIETE1.). Ce jugement est dès lors appelable.

De même, ledit jugement est appelable par PERSONNE1.) en ce qu'il a rejeté ses demandes reconventionnelles.

S'agissant de la demande reconventionnelle tendant au paiement de dividendes, le jugement du 11 novembre 2021 a reçu la demande et a ordonné pour le surplus une mesure d'instruction. Dans la mesure où le Tribunal n'a pas pris de décision quant à cette demande, l'appel incident sur ce point est irrecevable. Il s'ensuit qu'il n'y a pas non plus lieu à évocation en application de l'article 597 du Nouveau Code de procédure civile<sup>2</sup>.

Le jugement avant-dire droit du 22 octobre 2020 qui a ordonné un sursis à statuer est appelable avec le fond du litige, dans la mesure qu'il a été tranché par le jugement du 11 novembre 2022.

SOCIETE1.) ne développe cependant aucun grief ni moyen à l'appui de son appel contre le jugement du 22 octobre 2020, qui est dès lors à confirmer.

### Au fond

En vertu de l'article 3 du Contrat, il appartenait à PERSONNE1.) de présenter sa facture de commissions, dont le taux dépendait de son chiffre d'affaires annuel et SOCIETE1.) s'engageait à payer la facture sans délai.

Les parties sont en désaccord sur la question de savoir si le Contrat a été modifié le 24 janvier 2017 par décision orale des associés de SOCIETE1.), puis résilié d'un commun accord des parties dans le cadre d'une assemblée générale tenue le 21 mars 2018 par les associés.

Pour établir l'existence et la teneur de la réunion du 24 janvier 2017 entre associés, PERSONNE1.) se prévaut de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), d'après laquelle ledit jour, PERSONNE1.) étant devenu associé de SOCIETE1.), il a été décidé oralement et de commun accord entre les trois associés PERSONNE4.),

---

<sup>1</sup> Cour, 13 juillet 2021, Pas.40, p.397

<sup>2</sup> Cf. PERSONNE5.), Le droit judiciaire privé, éd.2012, no NUMERO3.)

PERSONNE1.) et PERSONNE3.), que dorénavant les droits de SOCIETE1.) sur les commissions de PERSONNE1.) ne seraient plus que de 20%.

Le Contrat a un caractère commercial pour SOCIETE1.), de sorte que PERSONNE1.) n'est pas tenu par les règles civiles des articles 1341, 1325 et 1326 du Code civil pour rapporter la preuve contre SOCIETE1.), la preuve étant libre en matière commerciale. La preuve testimoniale est dès lors admissible. PERSONNE3.) n'était plus gérant ni associé de SOCIETE1.) au moment de la rédaction de l'attestation testimoniale, ni depuis lors, il n'est pas à assimiler à une partie au litige, de sorte que c'est à juste titre, pour les motifs que la Cour adopte, que le Tribunal a dit recevable son attestation testimoniale.

SOCIETE1.) fait valoir que ledit témoin ne serait pas neutre, en ce qu'il serait à son tour débiteur de commissions à l'égard de SOCIETE1.) et en ce qu'il y aurait même une collusion frauduleuse entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.) qui seraient les bénéficiaires économiques de la société concurrente SOCIETE2.).

Ni la qualité de débiteur de PERSONNE3.) ni l'existence d'une « collusion frauduleuse » ne sont établies. A défaut du moindre élément objectif et concret, permettant de mettre en doute l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), la Cour retient que celle-ci est crédible quant à la réalité et la teneur d'un accord entre associés sur la modification du taux de commission en faveur de PERSONNE1.).

Toutefois, conformément à l'article 100-2 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales (ci-après SOCIETE3.)), la société a un intérêt et une personnalité juridique propres, distincts de ceux de ses associés.

Nommés par l'assemblée des associés, les gérants disposent en effet du monopole de la gestion sociale. Les associés ne pourront donc ni annuler les engagements valablement pris par le dirigeant dans le cadre des statuts de la société et de la SOCIETE3.), ni agir concurremment avec celui-ci<sup>3</sup>.

La modification des conditions du Contrat, puis sa résiliation, sont des actes de gestion de la société, que seuls les gérants, à l'exclusion des associés et de l'assemblée générale des associés, pouvaient accomplir.

SOCIETE1.) n'est dès lors pas liée par la décision prise par les associés le 24 janvier 2017 octroyant à PERSONNE1.) une augmentation de son taux de commission.

Force est cependant de constater que les factures émises par PERSONNE1.) à partir du 10 février 2017 avec le nouveau taux de commission ont été intégralement réglées par SOCIETE1.).

---

<sup>3</sup> cf. PERSONNE6.), Précis de droit des sociétés, 4<sup>e</sup> éd, n°213 et 214

C'est à tort que SOCIETE1.) soutient que ces paiements ne sauraient valoir reconnaissance du pourcentage de 80% dans la mesure où le taux de rétrocession ne pouvait être connu qu'à la fin de l'année de calendrier. En effet, dans la mesure où le taux maximal suivant le Contrat était de 75%, l'application d'un taux de 80% signifiait nécessairement une modification des conditions du Contrat.

En payant, par l'un de ses gérants<sup>4</sup>, ayant pouvoir de l'engager, les factures qui renseignaient le nouveau taux à partir du 10 février 2017, SOCIETE1.) a nécessairement ratifié la décision irrégulièrement prise par les associés concernant la modification du Contrat.

Aucun trop-payé n'ayant dès lors eu lieu, il y a lieu de confirmer, quoique pour d'autres motifs, le jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande afférente de SOCIETE1.).

Pour ce qui est des commissions rédues pendant l'année 2018, PERSONNE1.) se prévaut en ordre principal d'une résiliation du Contrat par les associés, lors de l'assemblée générale du 21 mars 2018.

La Cour se réfère à ses développements antérieurs, suivant lesquels les gérants ont le monopole pour engager la société. Les associés n'ont dès lors pas pu, lors d'une assemblée générale, valablement mettre fin au Contrat de SOCIETE1.) avec PERSONNE1.).

PERSONNE1.) affirme en ordre subsidiaire que le Contrat a été résilié de fait en avril 2018 par le changement des serrures et la suppression de ses accès informatiques. A titre de preuve, il se prévaut de son propre courrier recommandé du 24 décembre 2018, dont les termes n'auraient pas été contestés.

Dans ledit courrier, PERSONNE1.) a exposé sa version des faits et a répondu en détail sur les revendications de SOCIETE1.) suivant courriers du 4 et du 18 décembre 2018. Il y<sup>5</sup> met notamment en doute la bonne foi de SOCIETE1.) qui, tout en exigeant l'application du Contrat, aurait violé ses propres engagements contractuels en le privant sans prévenir de l'accès au logiciel interne et aux sites internet afférents. SOCIETE1.) aurait enlevé du site presque l'intégralité de ses annonces, de sorte qu'un suivi des affaires en cours ne serait plus possible. Suite à un changement des serrures en avril 2018, il n'aurait plus accès à l'agence et se trouverait privé de locaux, salles de réunion, photocopieuse, matériel informatique et documentation.

La Cour constate que la suppression des différents accès n'est pas discutée par SOCIETE1.), qui, au contraire, pointe l'attitude adverse qui « *s'estime en droit de profiter des ressources de SOCIETE1.)* (pour

---

<sup>4</sup> qui avaient pouvoir de signature individuelle, conformément à la résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 16 janvier 2014

<sup>5</sup> cf. courrier du 24 décembre 2018, pièce 7 de Me Piromalli, pièce 9 de Me Mary, page 4/5, point 4

*toute l'année 2018) gratuitement en s'estimant « exonéré » de toutes contreparties par une prétendue résolution (orale) des associés ... »<sup>6</sup>.*

Au vu de la position défendue par SOCIETE1.), qui non seulement n'a pas réagi à l'époque aux explications et reproches circonstanciés contenus dans le courrier du 24 décembre 2018, mais encore considère légitime cette attitude en l'absence de paiements par PERSONNE1.), la Cour admet qu'effectivement PERSONNE2.) a privé PERSONNE1.) au plus tard en avril 2018 des accès auxquels celui-ci bénéficiait jusqu'alors.

Cette privation des accès est incompatible avec le maintien du Contrat.

Etant donné que PERSONNE1.) n'a pas non plus protesté à ce moment contre la suppression des accès et le changement des serrures, qui s'expliquait dans une logique de résiliation du Contrat, la Cour admet que les deux parties y ont mis fin en avril 2018, soit au plus tard le 30 avril 2018.

Par réformation partielle du jugement du 11 novembre 2021, il y a dès lors lieu de fixer la date de la résiliation du Contrat d'un commun accord au 30 avril 2018.

SOCIETE1.) pouvait bénéficier des commissions d'agent immobilier pour les contrats conclus par l'intermédiaire de PERSONNE1.) avec les clients jusqu'à cette date.

L'appelante chiffre le montant lui redû à 200.328,56 euros résultant de sa facture *pro forma* pour l'année 2018, envoyée à PERSONNE1.) le 18 décembre 2018.

Ce dernier a, aux termes de son courrier précité du 24 décembre 2018, contesté d'abord le principe de la facture, au motif que le Contrat avait été rompu avec effet au 15 février 2018, puis les montants y contenus au motif que le relevé « *énonce tous les objets qui ont été une fois enregistrés et publiés par [ses] soins sur et via le logiciel interne « EASY2PILOTE » de la société SOCIETE1.)* ». PERSONNE1.) y précise qu'il n'assurait pas le suivi de tous ces objets dont certains ont été clôturés par d'autres agents immobiliers. La facture comporterait tous les biens immobiliers que PERSONNE1.) aurait publié un jour et dont la grande majorité dateraient bien avant la période litigieuse évoquée par SOCIETE1.). Certains objets dateraient depuis des années et une très grande partie seraient toujours disponibles sur le marché.

Indépendamment de la question de savoir si PERSONNE1.) a la qualité de commerçant, permettant de faire application à son égard du principe de la facture acceptée, ces contestations précises et circonstanciées, intervenues dans un bref délai à partir de la réception

---

<sup>6</sup> cf. conclusions récapitulatives de Me Mary notifiées le 4/12/2023, p.14/28

de la facture du 18 décembre 2018, mettent en échec l'article 109 du Code de commerce invoqué par SOCIETE1.).

L'annexe de ladite facture comporte un relevé unilatéral avec une multitude de biens prétendument vendus respectivement loués, avec la mention de la commune de localisation, la nature du bien, le prix, le nombre de chambres, la surface et l'indication d'un prix de commission.

Aucune indication n'est fournie quant à la date de vente ou de location, permettant de la situer dans la période du Contrat ou quant à l'agent immobilier qui était en charge.

Il appartient à SOCIETE1.), en sa qualité de demanderesse, de justifier le montant des commissions auxquelles elle prétend avoir droit.

Contrairement au moyen de SOCIETE1.), la Cour ne décèle aucun aveu de PERSONNE1.) d'avoir effectivement procédé à des transactions immobilières pour lesquelles des commissions étaient dues à SOCIETE1.) pendant la période contractuelle en 2018.

SOCIETE1.) reste en défaut de justifier que les biens listés dans son relevé annexé à la facture ont effectivement fait l'objet d'une transaction ou location par l'intermédiaire de PERSONNE1.), lui ouvrant droit aux commissions revendiquées.

SOCIETE1.) demande encore, sur base des articles 284 et 285 du Nouveau Code de procédure civile, à voir condamner PERSONNE1.) à déposer, sous peine d'astreinte, au greffe de la Cour l'original de son répertoire d'agent immobilier pour les années 2017 et postérieures, sous peine d'astreinte.

Elle fait valoir que la tenue dudit répertoire est obligatoire pour tout agent immobilier en vertu de l'article 12 de la loi modifiée du 28 janvier 1948 (ci-après la Loi de 1948) tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande notamment au motif que ledit répertoire, archaïque, n'est plus utilisé.

En effet, l'article 12 alinéa 1<sup>er</sup> point 2 de la Loi de 1948, prévoyant l'obligation de tenue du répertoire sollicité, a été supprimé par la loi du 10 août 2018 portant organisation de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

Il est dès lors vraisemblable, comme soutenu par PERSONNE1.), que la pièce sollicitée n'existe pas, de sorte qu'il n'y a pas lieu de lui en ordonner la production, sous peine d'astreinte.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a rejeté la demande en production forcée de l'original du répertoire d'agent immobilier.

SOCIETE1.) n'ayant pas rapporté la preuve ni valablement offert en preuve l'existence d'opérations immobilières pour lesquelles elle aurait été en droit de percevoir des commissions d'agence pendant la période pertinente, il y a lieu de confirmer le Tribunal en ce qu'il a rejeté la demande afférente.

Le Tribunal a encore débouté SOCIETE1.) de sa demande en indemnisation pour le montant de 100.000 euros au motif que la demanderesse n'a établi aucun manquement de PERSONNE1.) à ses obligations contractuelles.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a encore lieu de confirmer les juges de première instance sur ce point.

Dans le cadre de son appel incident, PERSONNE1.) fait grief au Tribunal d'avoir rejeté sa demande en indemnisation du préjudice subi suite à la suppression de ses différents accès, ayant entraîné une importante perte financière dans le cadre de son activité.

Or, dans la mesure où la suppression des accès de PERSONNE1.) a marqué la fin des relations contractuelles, comme développé ci-avant, ces privations d'accès ne constituaient pas une violation de ses obligations contractuelles par SOCIETE1.). Pas plus qu'en première instance, PERSONNE1.) n'établit en appel l'existence d'un préjudice subi, de sorte qu'à défaut de preuve d'une faute contractuelle et d'un dommage, c'est à bon escient que sa demande a été rejetée.

PERSONNE1.) critique également le jugement déféré en ce que le Tribunal n'a pas fait droit à sa demande en indemnisation pour le préjudice moral subi en raison des agissements de SOCIETE1.). C'est toutefois également à juste titre que cette demande a été rejetée, faute de preuve tant d'agissements fautifs dans le chef de SOCIETE1.) que de l'existence d'un préjudice moral de PERSONNE1.).

#### Les demandes accessoires

Les deux parties demandent l'allocation d'une indemnité de procédure pour chacune des deux instances.

Les indemnités de procédure pour la première instance ayant été réservées par le Tribunal, il y a lieu d'y renvoyer les parties.

Pour ce qui est des indemnités de procédure pour l'instance d'appel, aucune des parties ne justifie l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour se voir allouer une telle indemnité. Ces demandes sont dès lors à rejeter.

Les deux parties demandent le remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat à titre de préjudice indemnisable.

Pour obtenir indemnisation du dommage, consistant dans les frais et honoraires d'avocat exposés, il appartient à la partie qui la réclame

d'établir non seulement la faute de la partie adverse, mais également la réalité et l'ampleur de son dommage réclamé.

En l'espèce, aucune des parties ne produit de pièces dans ce contexte, de sorte que les demandes respectives sont à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal contre les jugements TALCH06/01248 du 22 octobre 2020 et TALCH06/01583 du 11 novembre 2021,

dit irrecevable l'appel incident contre le jugement TALCH06/01583 du 11 novembre 2021 relatif à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant au paiement de dividendes à percevoir pour les années 2017 à 2021,

dit qu'il n'y a pas lieu à évocation du litige,

dit recevable, mais non fondé, l'appel incident pour le surplus,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par **réformation**,

fixe la date de la résiliation d'un commun accord de la convention de collaboration du 6 février 2014 au 30 avril 2018,

**confirme** les jugements déferés pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) de leurs demandes en remboursement de frais et honoraires d'avocat,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel,

renvoie les parties devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale.