

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 121/23 – VII – CIV

**Audience publique du dix-huit octobre deux mille vingt-trois**

Numéro CAL-2022-00972 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre;  
Nadine WALCH, conseiller;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 29 juillet 2022,

comparant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), exerçant le commerce sous la dénomination de « SOCIETE3.) »,

inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 29 juillet 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite sur 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 NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.), prise en sa qualité de tiers saisi et de séquestre de fonds consignés suivant accord des parties,

partie intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 29 juillet 2022.

ne comparant pas.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

En date du 7 octobre 2016, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a confié un mandat de vente exclusif à « PERSONNE2.), agent immobilier, indépendant SOCIETE5.) ayant son siège d'exploitation au ADRESSE5.), de vendre en leur nom l'objet immobilier suivant :

*Vente en VEFA d'une résidence de 24 appartements, 24 caves et 20 emplacements intérieurs (Park lift)*

*Adresse : ADRESSE6.)*

*N°Cadastré : NUMERO4.) ; NUMERO5.) ; NUMERO6.) ».*

Le mandat a été consenti pour une période de douze mois à compter de la date de signature du contrat.

Entre le 24 mars 2017 et le 27 décembre 2017, onze contrats de réservation ont été signés entre la société SOCIETE1.), en qualité de réservant, et différentes personnes désireuses d'acquérir un bien immobilier dans l'immeuble à construire et qualifiées de réservataires.

Aux termes de l'article 9 des contrats de réservation, « *SOCIETE2.) s.à.r.l. (SOCIETE3.) est chargée, au nom et pour le compte de l'agent immobilier ayant servi d'intermédiaire à la vente, à savoir Monsieur PERSONNE2.), de l'encaissement de la commission* ».

Le 19 janvier 2018, la Ville de Luxembourg a délivré à la société SOCIETE1.) une autorisation de construire avec toute une série de réserves.

En date du 2 février 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.) a adressé une facture n°2018-20 d'un montant TTC de 193.502,01 euros à la société SOCIETE1.) renseignant comme objet « *Commission 3% sur ventes VEFA, ADRESSE6.)* ».

Suivant lettre du 17 avril 2018, Madame la bourgmestre de la Ville de Luxembourg a retiré à la société SOCIETE1.) l'autorisation de construire l'immeuble résidentiel prédécrit.

Par lettre du 18 avril 2018, la société SOCIETE1.) a informé les réservataires du retrait de l'autorisation de construire et que « *la convention intitulée « contrat de réservation » et rédigée par les soins de SOCIETE3.) est nulle et, de plus, le projet envisagé ne peut plus aboutir à cause de la révocation de l'autorisation de bâtir et de la modification substantielle de l'immeuble projeté requise par la Ville de Luxembourg en vue de la délivrance d'une nouvelle autorisation de bâtir* ».

Suivant acte notarié du 17 décembre 2020 passé pardevant PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) a vendu son projet immobilier à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.).

Par exploit d'huissier du 15 février 2018, la société SOCIETE2.) a fait pratiquer saisie-arrêt à charge de la société SOCIETE1.), en vertu d'une ordonnance rendue le 12 février 2018 par un 1<sup>er</sup> juge du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, en remplacement du Président dudit tribunal, entre les mains de PERSONNE1.), notaire, pour sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme hors TVA de 165.386,33 euros, sous la réserve de tous autres dus, droits, actions et frais de mise en exécution et sans préjudice des intérêts.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la société SOCIETE1.) par exploit d'huissier du 20 février 2018, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt et demande en condamnation de la partie assignée au paiement du montant hors TVA de 165.386,33 euros, avec les intérêts tels que de droit jusqu'à solde ainsi que tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la procédure de saisie-arrêt.

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie, PERSONNE1.), suivant exploit d'huissier du 28 février 2018.

La société SOCIETE1.) a contesté la demande et a formulé une demande reconventionnelle en requérant la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement

du montant de 5.000,- euros à titre d'indemnité pour procédure vexatoire et abusive, du montant de 5.000,- euros à titre de frais et honoraires d'avocat et du montant de 2.000,- euros à titre d'indemnité de procédure.

Par un jugement rendu le 10 mai 2022, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, a :

quant à la demande principale :

- reçu la demande en la forme,
- déclaré la demande en paiement recevable et fondée,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 165.386,33 euros, avec les intérêts de retard au taux légal à partir du jour de la demande en justice (assignation en référé) jusqu'à solde,
- déclaré bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains du notaire Blanche MOUTRIER respectivement de son successeur,
- dit qu'en conséquence les sommes dont la partie tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice seront par elle versées entre les mains de la société SOCIETE2.) en déduction et jusqu'à concurrence de sa créance en principal, intérêts et frais,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 1.000,- euros à titre d'indemnité de procédure,

quant à la demande reconventionnelle

- déclaré la demande reconventionnelle recevable en la forme,
- l'a dit non fondée,
- débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité pour frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la procédure de saisie-arrêt.

Pour statuer ainsi, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré la demande principale recevable en rejetant les moyens d'irrecevabilité invoqués par la société SOCIETE1.) et basés sur une indication erronée de la dénomination sociale de la société SOCIETE2.), le libellé obscur, la qualité à agir et les articles 690 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE2.), les magistrats ayant siégé en première instance ont écarté l'application de l'article 109 du Code de commerce motif pris que la preuve de la réception de la facture par la société SOCIETE1.) n'est pas établie.

Ils ont qualifié les contrats existant entre la société SOCIETE1.) et les réservataires de compromis de vente et ils ont considéré que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont liées par un contrat de mandat de vente et non par un contrat d'entreprise. Ils ont

retenu que les compromis de vente et le contrat de mandat de vente exclusif forment un ensemble contractuel.

Les juges de première instance ont décidé qu'après l'écoulement du terme de douze mois, les parties ont conclu et exécuté un contrat de mandat oral sous les mêmes conditions que le contrat initialement conclu en date du 7 octobre 2016.

Ils ont retenu que la société SOCIETE2.) a rempli son obligation découlant du mandat de vente exclusif motif pris que les « contrats de réservation » en valent la preuve et que *« la conclusion de l'acte définitif de vente par un notaire ne constitue pas une clause suspensive pour l'allocation de la commission réclamée »*.

Ils ont décidé que *« la société SOCIETE1.) a commis une inexécution fautive de son obligation de bonne foi découlant du mandat exclusif et qu'elle a engagé sa responsabilité contractuelle de ce fait »* au motif que *« par son comportement, la société SOCIETE1.) est manifestement à l'origine du retrait de l'autorisation de construire par le bourgmestre en raison de la violation des prescriptions de l'autorisation de construire et pour n'avoir pas fait les diligences nécessaires pour faire les changements requis par le bourgmestre en vue de l'obtention d'une nouvelle autorisation pour réaliser le projet qu'elle a revendu à un tiers »*.

Concernant le préjudice subi par la société SOCIETE2.), ils ont jugé que la faute commise par la société SOCIETE1.) a fait perdre à la société SOCIETE2.) la chance de percevoir sa commission et ils ont fixé *« la probabilité que la vente du bien immobilier aurait pu se réaliser par le biais de la société SOCIETE1.) au montant réclamé par SOCIETE7.) pour ses services tels qu'ils résultent de la facture du 2 février 2018 »*.

## **Procédure**

Par exploit d'huissier du 29 juillet 2022, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel contre le jugement du 10 mai 2022, lequel lui a été signifié le 30 juin 2022.

Par réformation de la décision entreprise, la société SOCIETE1.) demande, en ordre principal, à voir constater l'inexistence de la créance invoquée par la société SOCIETE2.) et à la décharger de toutes les condamnations intervenues à son encontre. En ordre subsidiaire, elle demande la réduction de la condamnation intervenue.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande encore à ce qu'il soit fait droit à sa demande reconventionnelle tendant à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement des montants de 5.000,- euros pour procédure vexatoire et abusive et de 5.000,- euros à titre de frais et honoraires d'avocat.

Elle demande finalement la condamnation de la partie intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 4.000,- euros pour les deux instances ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle sollicite finalement que l'arrêt à intervenir soit déclaré commun à PERSONNE1.).

La société SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement du 10 mai 2022. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500,- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la partie appelante aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 15 mai 2023 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 27 septembre 2023.

### **Positions des parties**

#### La société SOCIETE1.)

En premier lieu, la partie appelante reproche aux magistrats ayant siégé en première instance de l'avoir condamnée au paiement des commissions à concurrence du montant de 165.386,33 euros nonobstant le fait qu'aucun acte de vente n'aurait été passé devant notaire dans le cadre du mandat de vente exclusif lequel aurait seulement été valable douze mois à compter de sa signature datée du 7 octobre 2016. Elle conteste que le contrat ait été reconduit.

La société SOCIETE2.) serait en défaut de prouver, voire d'alléguer, qu'elle aurait réalisé les ventes pour lesquelles elle exige le paiement de ses commissions. La signature de contrats de réservation serait inopérante alors qu'il résulterait clairement du mandat de vente exclusif du 7 octobre 2016 que la commission ne serait redue qu'au jour de la signature de l'acte notarié.

La société SOCIETE1.) reproche en second lieu à la juridiction de première instance d'avoir décidé qu'elle serait à l'origine, par son comportement, du retrait de l'autorisation de construire et qu'elle n'aurait pas fait les diligences nécessaires pour procéder aux changements requis en vue de l'obtention d'une nouvelle autorisation. Elle expose qu'en sa qualité de réservant, elle n'aurait eu aucune obligation de construire l'immeuble motif pris que le contrat préliminaire de réservation servirait avant tout de test pour déterminer s'il est opportun ou non de réaliser le projet.

Elle se réfère à l'article 1601-5 du Code civil et argue qu'aucun contrat de vente en état futur d'achèvement n'aurait pu être conclu avant la délivrance des autorisations administratives requises pour la construction.

Elle en déduit qu'à défaut d'un engagement ferme et définitif de construire à sa charge, elle ne saurait être tenue comme responsable de la révocation de l'autorisation de bâtir.

A cela s'ajouterait que l'autorisation aurait été retirée sans qu'il n'ait été fait état d'une quelconque négligence dans son chef.

En l'absence de toute faute contractuelle de sa part, le jugement entrepris serait à réformer.

En troisième lieu, la partie appelante reproche à la société SOCIETE2.) une exécution fautive de ses obligations contractuelles au motif pris qu'elle n'aurait pas veillé à une rédaction correcte des contrats de réservation, lesquels auraient été requalifiés en compromis de vente.

En insérant dans les contrats de réservation une clause aux termes de laquelle « *En cas de résiliation du présent contrat, la partie rétractive sera tenue de payer la commission d'agence et une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie et cela directement après la résiliation* », la société SOCIETE2.) aurait privilégié ses propres intérêts pécuniaires au détriment de ceux de sa cliente, la société SOCIETE1.).

La partie appelante en déduit que la société SOCIETE2.) a violé ses engagements contractuels et qu'il y aurait lieu, par réformation du jugement entrepris, de faire droit « *à ses demandes reconventionnelles en obtention tant d'une indemnité de procédure ainsi que d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive et pour frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil* ».

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) soutient que ce serait à tort que les magistrats ayant siégé en première instance ont considéré que le préjudice réclamé par la société SOCIETE2.) est établi.

La société SOCIETE2.) n'aurait pas ignoré qu'en soumettant un contrat de réservation en bonne et due forme, elle se priverait, le cas échéant, de ses commissions en cas de désistement des réservataires ou de non construction du projet immobilier, les commissions n'étant dues, aux termes du contrat de mandat de vente exclusif, qu'au jour « *de l'acte notarié de l'objet immobilier* ».

Ce serait à tort que les juges de première instance ont considéré le contrat de réservation et le mandat de vente exclusif comme un ensemble contractuel pour en déduire que le préjudice de la société SOCIETE2.) consiste dans le défaut de perception des commissions.

Eu égard au fait que la commission ne serait redue qu'au moment de la passation de l'acte notarié et qu'aucun acte n'aurait été dressé, il y aurait lieu, par réformation du jugement du 10 mai 2022, de retenir que la société SOCIETE2.) n'a pas droit à la moindre commission.

Concernant la demande en indemnisation en raison de la perte d'une chance, la partie appelante reproche aux magistrats de première instance de ne pas avoir tiré la juste conséquence du principe selon lequel la réparation d'une chance doit être mesurée

à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage procuré si l'événement s'était réalisé.

A défaut par les magistrats ayant siégé en première instance d'avoir pris en compte le caractère aléatoire de la chance perdue, il y aurait lieu de réformer le jugement du 10 mai 2022 et de réduire le montant des dommages et intérêts à percevoir par la société SOCIETE2.).

#### La société SOCIETE2.)

La partie intimée demande à voir débouter la société SOCIETE1.) de son appel au motif qu'elle n'apporterait aucun élément pertinent nouveau par rapport à ce qui a été plaidé en première instance.

Elle soutient que ce serait à juste titre que le contrat de réservation a été qualifié de compromis de vente et qu'aucune clause suspensive n'est incluse dans le mandat empêchant le règlement de la commission.

Ce serait encore à bon droit que les premiers juges ont retenu qu'elle a rempli son obligation découlant du mandat de vente exclusif et elle demande la confirmation du jugement entrepris en toute sa teneur.

#### **Appréciation de la Cour**

La Cour note que la société SOCIETE1.) ne reprend plus les moyens de procédure soulevés en première instance et que le jugement du 10 mai 2022 n'est pas entrepris en ce qui concerne la recevabilité de la demande de la société SOCIETE2.).

#### Quant à la demande principale de la société SOCIETE2.)

Force est de constater que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont exclusivement liées par le contrat intitulé « MANDAT DE VENTE « EXCLUSIF » conclu le 7 octobre 2016 pour une période de douze mois.

Aux termes de ce contrat, la société SOCIETE1.), en sa qualité de vendeur, s'est engagée « à payer une commission de 3% + TVA (...) sur le prix réalisé à l'agence immobilière SOCIETE5.) le jour de l'acte notarié de l'objet immobilier précité ».

Il est constant en cause qu'aucun acte notarié n'a été passé, de sorte que la société SOCIETE2.) n'a pas droit au paiement d'une commission.

La partie intimée demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant hors TVA de 165.386,33 euros à titre d'indemnisation de la perte d'une chance.



Avant d'examiner la question de la perte d'une chance, qui relève du préjudice, il convient d'analyser le bien-fondé de l'appel dans la mesure où la société SOCIETE1.) conteste toute exécution fautive de ses obligations contractuelles.

Il est constant en cause qu'au courant de l'année 2017, onze contrats de réservation ont été signés entre la société SOCIETE1.), en qualité de réservant, et différentes personnes désireuses d'acquérir un bien immobilier dans l'immeuble à construire. C'est par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.) que les réservataires ont signé les contrats de réservation avec la société SOCIETE1.).

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que la Ville de Luxembourg a seulement délivré en date du 19 janvier 2018 une autorisation de construire avec toute une série de réserves.

Suivant lettre du 25 mars 2018, Madame la bourgmestre de la Ville de Luxembourg s'est adressée dans les termes suivants à la société SOCIETE1.) :

*« Madame, Monsieur,*

*En date du 19 janvier 2018, je vous ai accordé une autorisation pour la construction d'un immeuble résidentiel à 27 logements sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO7.) de la section NUMERO8.) d'ADRESSE7.) et sise ADRESSE8.).*

*Cette autorisation a été délivrée sous les réserves suivantes :*

*(...)*

*Tenant compte du fait que le projet précité est actuellement en vente, le service de l'urbanisme vient de constater que celui-ci devra être adapté afin que sa réalisation technique ne devienne effectivement possible, ce qui ne manquera pas d'entraîner une modification de l'autorisation de bâtir du 19 janvier 2018.*

*De plus, le service de l'urbanisme vient de m'informer que :*

- *le projet autorisé ne respecte pas la limite de la zone mixte urbaine [MIX-u] par rapport à la zone des jardins familiaux [JAR-jf], c'est-à-dire que l'implantation du projet dépasse la zone constructible définie par le plan d'aménagement général (PAG) actuellement en vigueur ;*
- *au niveau +1 la façade postérieure est aménagée hors sol par un déblai du terrain à forte pente existant ce qui est contraire aux dispositions de l'article 32.1 dernier alinéa du règlement sur les bâtisses qui est ici d'application ;*
- *les plans de l'autorisation de bâtir ne représentent pas les zones d'évacuation en cas d'incendie pour les appartements de l'étage en retrait (qui sont seulement orientés vers l'arrière) telles qu'indiquées sur les plans présentés au Service d'Incendie de la Ville pour avis.*

*Tenant compte de ce qui précède, je me vois contrainte de vous informer de mon intention de révoquer l'autorisation qui vous a été accordée le 19 janvier 2018 pour la construction d'un immeuble résidentiel à 27 logements sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO7.) de la section NUMERO8.) d'ADRESSE7.) et sis ADRESSE8.).*

(...) ».

Seule la société SOCIETE1.) était dès lors en mesure de satisfaire aux exigences de la Ville de Luxembourg.

Suivant lettre du 17 avril 2018, Madame la bourgmestre de la Ville de Luxembourg a retiré à la société SOCIETE1.) l'autorisation de construire l'immeuble résidentiel prédécrit.

C'est dès lors à tort que la société SOCIETE1.) soutient dans son acte d'appel ne pas avoir été responsable du retrait de l'autorisation de construire et les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont décidé que *« par son comportement, la société SOCIETE1.) est manifestement à l'origine du retrait de l'autorisation de construire par le bourgmestre en raison de la violation des prescriptions de l'autorisation de construire et pour n'avoir pas fait les diligences nécessaires pour faire les changements requis par le bourgmestre en vue de l'obtention d'une nouvelle autorisation pour réaliser le projet qu'elle a revendu à un tiers ».*

Suivant contrat du 7 octobre 2016, la société SOCIETE1.) a mandaté la société SOCIETE2.) de procéder en son nom à la *« vente en VEFA d'une résidence de 24 appartements, 24 caves et 20 emplacements intérieurs (SOCIETE8.) ».* Au moment de la signature du mandat de vente exclusif, la société SOCIETE1.) ne disposait pas encore de l'autorisation de bâtir.

Le jugement du 10 mai 2022 est à confirmer en ce qu'il a été retenu que les défaillances de la société SOCIETE1.) en vue de l'obtention de construire constituent une exécution fautive de son obligation de bonne foi découlant du mandat exclusif de vente.

Le reproche adressé par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) consistant à dire que cette dernière aurait commis une faute motif pris que les contrats de réservation ont été requalifiés en compromis de vente n'est pas pertinent compte tenu du fait que la partie appelante n'en tire aucun moyen en droit en rapport avec la demande principale de la société SOCIETE2.). Il n'y a dès lors pas lieu de s'attarder sur la question de la qualification juridique des contrats de réservation.

La société SOCIETE2.) invoque comme préjudice la perte de la chance d'avoir pu vendre l'immeuble résidentiel et d'encaisser les commissions y afférentes.

La perte d'une chance peut se définir comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable lorsque cette chance apparaît suffisamment sérieuse. Les juges du

fond jouissent, en la matière, d'un pouvoir souverain d'appréciation (voir PERSONNE3.) et PERSONNE4.), Droit de la responsabilité, Dalloz action 1996, n°652).

En l'espèce, il résulte des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que la société SOCIETE1.) a signé au courant de l'année 2017 onze contrats de réservation avec des personnes désireuses d'acquérir un bien immobilier dans l'immeuble à construire.

Aux termes de sa facture du 2 février 2018, la société SOCIETE2.) allègue que le montant total des biens vendus/réservés s'élève à 5.512.877,52 euros. Sur base de ce montant, ella a calculé la commission de 3% pour réclamer la paiement du montant hors TVA de 165.386,33 euros.

Les contrats de réservation ont été conclus sous la conditions suspensive de l'obtention par l'acquéreur du crédit nécessaire au paiement du prix d'achat.

Les pièces versées sont muettes quant aux chances par les futurs acquéreurs de l'obtention d'un crédit, de sorte que la réalisation de la condition suspensive était aléatoire.

Eu égard aux considérations qui précèdent, la Cour chiffre la fraction du préjudice supporté par la société SOCIETE2.) à 50% de la commission qu'elle aurait pu toucher si la société SOCIETE1.) n'avait pas commis de faute.

L'indemnisation redue par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) est dès lors de 82.693,17 euros.

Par réformation partielle du jugement du 10 mai 2022, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 82.693,17 euros. Le cours des intérêts n'étant pas contesté, il convient de majorer le montant de 82.693,17 euros des intérêts de retard au taux légal à partir du jour de la demande en justice (assignation en référé) jusqu'à solde.

Par conséquent, la saisie-arrêt est à valider pour le montant ci-avant repris en principal, intérêts et frais et il convient de prononcer la mainlevée de la saisie-arrêt pour le surplus.

La société SOCIETE1.) a encore relevé appel en ce qu'elle a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Comme le jugement du 10 mai 2022 a été partiellement réformé et que la partie demanderesse originaire a succombé partiellement dans sa demande, il serait inéquitable de condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de décharger la société SOCIETE1.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

#### Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

Au vu du sort réservé au présent litige, c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive, d'une indemnité pour frais et honoraires d'avocat ainsi que de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

#### Quant aux demandes accessoires

Tant la partie appelante que la partie intimée formulent une demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure pour l'instance d'appel.

Ces demandes sont à abjurer au motif que les parties ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

Par application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un arrêt réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.), l'acte d'appel lui ayant été signifié à personne.

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel ;

le dit partiellement fondé ;

par réformation du jugement du 10 mai 2022,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 82.693,17 euros, avec les intérêts de retard au taux légal à partir du jour de la demande en justice (assignation en référé) jusqu'à solde ;

pour assurer le recouvrement de cette somme, déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains du notaire Blanche MOUTRIER respectivement de son successeur, suivant exploit d'huissier du 15 février 2018 par la société à responsabilité limitée SOCIETE7.);

dit qu'en conséquence les sommes dont la partie tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice sera par elle versée entre les mains de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) en déduction et jusqu'à concurrence de sa créance en principal, intérêts et frais;

ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt pour le surplus ;

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de la condamnation à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros ;

confirme le jugement du 10 mai 2022 pour le surplus ;

déboute les parties respectives de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

déclare le présent arrêt commun à PERSONNE1.) ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Gaston VOGEL, affirmant en avoir fait l'avance.