

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 081/24 – VII – CIV

Audience publique du douze juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00826 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

1) la société anonyme 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 administrateur unique actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son (ou ses) gérant (s) actuellement en fonctions,

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 9 août 2022,

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

e t :

1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit GALLÉ du 9 août 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée FM AVOCATS, établie à L-2157 Luxembourg, 7, rue Mil Neuf Cents, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 245686, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

2) **Maître PERSONNE2.**), avocat à la Cour, établi en son étude à L-ADRESSE3.), ADRESSE3.), pris en sa qualité de séquestre de l'immeuble actuellement litigieux, tel que désigné selon ordonnance rendue par Monsieur le Vice-Président Frédéric Mersch en date du 2 octobre 2020,

partie intimée aux fins du susdit exploit GALLÉ du 9 août 2022,

comparant par lui-même.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Le 20 juillet 2018, un contrat de bail intitulé « CONTRAT DE BAIL A USAGE MIXTE AVEC OPTION D'ACHAT » (ci-après le Contrat) a été signé entre PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) comme bailleur ou vendeur d'une part et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) comme locataires ou preneurs d'autre part ayant comme objet la location d'une maison de commerce et d'habitation sise à L-ADRESSE4.).

Le Contrat a été conclu pour une durée de trois ans et les parties ont convenu à l'article 11 une option d'achat qui se lit comme suit :

« Le bailleur et ses ayants droits accordent aux locataires une option d'achat ferme et irrévocable sur les immeubles entiers décrits à l'article 1 du contrat.

Les locataires ou un seul d'entre eux, avec faculté de substitution par une personne morale dont ils seront les bénéficiaires économiques/propriétaires, pourront user de leur faculté de lever l'option d'achat accordée par le bailleur à la fin du présent contrat de bail via une lettre recommandée.

A ce titre, les preneurs devront transmettre au propriétaire une lettre recommandée portant sur la levée de l'option trois mois avant la fin du bail afin de pouvoir ensuite effectuer les démarches nécessaires et obligatoires pour disposer d'un accord de prêt.

Le prix de l'acquisition est donc convenu dès à présent entre parties pour la somme totale de 850.000,-€, cette somme ne pouvant pas faire l'objet d'une modification ultérieure quelconque.

Les parties acceptent d'un commun accord de déduire du montant du prix de vente de 850.000,- €, la somme de 50.000,- € ainsi que l'ensemble des loyers à payer durant les 3 années de location payer [sic] au titre pour 14 mois de loyer conformément à l'article 3 du contrat. En conséquence le solde restant du prix d'acquisition se chiffre à 774.000,- € à payer par les preneurs au propriétaire. L'option d'achat, sauf stipulations contraires d'un commun accord, ne peut donc être levée qu'à un prix non modifiable et non révisable.

Il est expressément entendu entre les parties que l'achat sortira ses pleins effets seulement à la date où la demande de prêt auprès d'un organisme bancaire est accordée aux preneurs.

En cas de refus du prêt auprès de la banque du choix des preneurs notifié dans les formes indiquées ci-après, les parties seront libres de tout engagement sans que le propriétaire puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des preneurs.

Les preneurs disposeront d'un délai de 3 mois pour transmettre un accord de prêt au propriétaire à compter de la levée de l'option d'achat par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, l'option d'achat deviendra caduque.

Il est donc expressément convenu que les preneurs s'engagent à présenter au propriétaire la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la levée de l'option d'achat.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si les preneurs sont en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement, sous réserves de l'accord expresse du propriétaire.

Si l'acquéreur ne présente pas une demande de prêt ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, l'option d'achat sera considérée comme résolue et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au propriétaire.

Cependant, les preneurs s'engagent à introduire une demande de crédit dans un délai de 8 jours, à partir de la levée de l'option d'achat, sous peine d'application de la clause pénale.

En cas de faute d'une des parties, la partie fautive rétractante sera tenue de payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente de 800.000,- € valant clause pénale.

Si les locataires lèvent l'option, le contrat de location est résilié de plein droit à partir de la date du paiement du prix d'acquisition dans son intégralité soit à la signature de l'acte notarié.

Il est expressément convenu que par l'effet de la résiliation du contrat à la date du paiement du prix d'acquisition, le bailleur sera libéré de toutes les obligations lui incombant en vertu de présent contrat de bail ou par la loi en tant que bailleur alors que celles-ci seront dorénavant assumées par les locataires.

L'acte notarié de vente à passer suite à la levée de l'option d'achat du bien immobilier tel que décrit à l'article 1 du contrat devra reprendre, outre les clauses usuelles d'un acte de vente tel que le privilège du vendeur, la présente condition résolutoire. Il devra être passé dans le délai de trois mois à compter de la demande de levée d'option d'achat. Les preneurs se réservent le droit d'exercer unilatéralement l'option d'achat à tout moment durant la période de 3 ans convenu entre parties.

Les parties détermineront d'un commun accord le notaire qu'ils chargeront afin de réaliser cette vente par acte notarié sinon elles choisiront leur notaire respectif.

Les frais de l'acte notarié seront à charge des preneurs ».

Suivant lettre du 23 juillet 2018, la société SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)), en la personne de son « managing director » PERSONNE3.), s'est adressée à PERSONNE1.) dans les termes suivants :

« Cher Monsieur PERSONNE5.),

Dans le cadre du contrat de bail signé en date du 20/07/2018 pour la location de votre bâtiment sis à ADRESSE5.) au ADRESSE6.) portant le n. cadastral NUMERO3.), nous vous confirmons l'exercice de l'option d'achat dans le délai convenu dans le contrat de bail.

Les détails de l'opération de l'option d'achat seront arrêtés en commun accord par un compromis de vente à signer dans les 14 mois suivant la date de signature dudit contrat de bail.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire..... ».

En date du 21 décembre 2018, un avenant au Contrat a été dressé aux termes duquel PERSONNE1.) a reconnu qu'PERSONNE4.) a « cédé » le Contrat à PERSONNE3.), lequel s'est réservé le droit d'exercer l'option d'achat convenue au Contrat par une société lui appartenant directement ou indirectement.

Le 30 juillet 2020, PERSONNE1.) a signé un compromis de vente avec la société SOCIETE3.) S.à r.l. portant sur la vente de la parcelle de terrain avec maison sise à L-ADRESSE7.) au prix de 1.150.000,- € Le compromis de vente n'a pas été formalisé par-devant notaire.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 7 septembre 2020, PERSONNE1.) a résilié le Contrat avec effet immédiat pour faute dans le chef de PERSONNE3.) au motif qu'il a fait des travaux d'aménagement pour créer de nouvelles chambres sans autorisation, ni déclaration préalable à la commune de ADRESSE8.) et qu'il a refusé de faire les modifications exigées par la commune.

Par courrier du 11 septembre 2020, le mandataire de PERSONNE3.) a contesté les motifs invoqués et il a reproché à PERSONNE1.) d'essayer de se soustraire à l'option d'achat qui a été levée et « *qui est réitérée au besoin par son intermédiaire* ».

Par la suite, la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) ont refusé de remettre les clés de l'immeuble à PERSONNE1.).

A la requête de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE3.), Maître PERSONNE2.) a été désigné, suivant une ordonnance rendue le 2 octobre 2020, comme séquestre avec la mission de conserver l'immeuble sis à L-ADRESSE4.).

En date du 10 novembre 2020, PERSONNE1.) s'est vu notifier un accord de principe accordé le 6 novembre 2020 par la banque SOCIETE4.) à la société SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.)) pour l'acquisition de l'immeuble litigieux.

Par courrier du 3 décembre 2020, le mandataire de PERSONNE3.) a mis PERSONNE1.) en demeure de désigner un notaire.

Par courrier du 4 décembre 2020, le mandataire de PERSONNE1.) a répliqué que son mandant insiste « à voir confirmer, sinon prononcer par le tribunal la résiliation du Contrat » et qu'il s'oppose à la désignation d'un notaire.

Par courrier du 15 juillet 2021, le mandataire de PERSONNE1.) a mis PERSONNE3.) en demeure de quitter l'immeuble et de lui restituer les clés pour le 21 juillet 2021 au plus tard au motif que le Contrat d'une durée de trois ans est arrivé à échéance le 20 juillet 2021.

Par exploit d'huissier du 12 janvier 2021, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont fait comparaître PERSONNE1.) et Maître PERSONNE2.) devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile afin de voir :

- constater la levée valable de l'option d'achat ayant existé entre parties et dire que l'option d'achat a été valablement transmise à la société SOCIETE2.), sinon qu'elle appartient toujours à la société SOCIETE1.),
- constater que la vente est parfaite entre la société SOCIETE2.) (sinon au profit de la société SOCIETE1.)) et PERSONNE1.),
- principalement, par décision de justice, constater le transfert de la propriété de la maison de commerce et d'habitation sise à L-ADRESSE4.), et inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE8.), section ADRESSE9.) Numéro 452/862, ADRESSE10.), place (occupée), bâtiment à habitation contenant 02 ares 88 centiares, au profit de la société SOCIETE2.) (sinon au

profit de la société SOCIETE1.)), et en ordonner sa transcription auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (Bureau des Hypothèques n°2) compétente pour ce faire,

- subsidiairement, condamner PERSONNE1.) sous astreinte à comparaître devant un notaire choisi par le tribunal pour dresser l'acte translatif de propriété au profit de la société SOCIETE2.) (sinon au profit de la société SOCIETE1.)),
- fixer l'astreinte à la somme de 30.000,- € par jour de retard à compter du prononcé du jugement (ou de l'arrêt) à intervenir, ladite astreinte limitée à la somme de 1.000.000,- €

et en tout état de cause :

- condamner PERSONNE1.) à la clause pénale libellée entre parties, soit la somme de 80.000,- € sinon à des dommages et intérêts équivalents avec les intérêts légaux à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde, au profit de la société SOCIETE2.) (sinon au profit de la société SOCIETE1.)),
- condamner PERSONNE1.) à la somme de 10.000,- € correspondant à ses frais d'avocat,
- condamner PERSONNE1.) à une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant,
- leur donner acte qu'elles transcriront au Bureau des Hypothèques compétent la présente assignation,
- dire le jugement à intervenir commun à Maître SCHMARTZ en sa qualité de séquestre,
- dire que la mission du séquestre cessera de plein droit une fois la décision à intervenir définitive,
- mettre les frais et honoraires du séquestre exclusivement à charge de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) a contesté la demande et a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 160.000,- € avec les intérêts légaux à partir du 24 juillet 2018, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde, à titre de clause pénale. Il a encore sollicité la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 4.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Par un jugement rendu le 29 juin 2022, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme,
- dit la demande principale non fondée,
- dit la demande reconventionnelle non fondée,
- dit la demande de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

- condamné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- déclaré le jugement commun à Maître PERSONNE2.) en sa qualité de séquestre,
- dit la demande à voir dire que la mission du séquestre cessera de plein droit une fois la décision à intervenir définitive sans objet,
- donné acte à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.) qu'elles sont d'accord à mettre les frais et honoraires du séquestre exclusivement à charge de la société SOCIETE1.),
- condamné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société FM AVOCATS S.à r.l., représentée par Maître Frédéric MIOLI, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a décidé que le courrier du 23 juillet 2018 ne comporte pas levée de l'option d'achat et qu'il y a eu levée de l'option d'achat suivant lettre de Maître Guillaume MARY du 11 septembre 2020 pour le compte de la société SOCIETE1.).

Les magistrats ayant siégé en première instance ont déclaré non fondée la demande tendant à voir dire que la vente est parfaite entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.), motif pris qu'il ne résulte d'aucun élément soumis à leur appréciation qu'il y ait eu transmission de l'option d'achat à la société SOCIETE2.).

Ils ont déclaré non fondée la demande tendant à voir dire que la vente est parfaite entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) en raison du fait que l'option d'achat est devenue caduque dans la mesure où cette dernière n'a pas rapporté la preuve de l'obtention d'un prêt endéans le délai de trois mois à compter de la levée d'option.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont été déboutées de leurs demandes indemnitaires dirigées contre PERSONNE1.) alors qu'aucune violation contractuelle, sinon faute délictuelle, n'a été retenue dans son chef.

PERSONNE1.) a été débouté de sa demande reconventionnelle au motif qu'il a basé la demande en paiement d'une clause pénale exclusivement sur la prétendue levée de l'option d'achat du 23 juillet 2018 et non sur celle du 11 septembre 2020.

Procédure

Par exploit d'huissier du 9 août 2022, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont relevé appel contre le jugement du 29 juin 2022, lequel leur a été signifié le 12 juillet 2022.

Par réformation de la décision entreprise, les parties appelantes demandent qu'il soit fait droit à leur demande telle que présentée en première instance et reprise ci-avant.

En ordre tout à fait subsidiaire, la société SOCIETE2.) demande acte qu'elle lève « par la présente, à compter de la signification de l'exploit, l'option d'achat libellée à

l'article 11 du contrat de bail ». Elle demande encore acte qu'elle produira un accord bancaire endéans les trois mois et qu'elle se réserve formellement la faculté d'acquérir l'immeuble via des fonds propres.

Les parties appelantes augmentent leur demande au titre des frais d'avocat au montant de 20.000,- € pour les deux instances.

Concernant leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles demandent la condamnation de PERSONNE1.) à une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance et « un montant identique pour l'instance d'appel », tandis qu'elles avaient sollicité en page 10 de leur acte d'appel l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- € pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) demande de déclarer l'appel non fondé et de confirmer le jugement du 29 juin 2022 en toute sa teneur par adoption de ses motifs.

Il sollicite la condamnation des parties appelantes au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- € pour l'instance d'appel et leur condamnation à l'entière des frais et dépens.

Par ordonnance du 12 février 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les parties ont été informées que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 8 mai 2024.

Positions des parties

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)

Quant à la qualité pour agir de la société SOCIETE2.) , les parties appelantes exposent qu'elles ont un seul et même bénéficiaire économique, à savoir PERSONNE3.). Elles en déduisent qu'il n'y avait aucune nécessité de formaliser un écrit aux termes duquel la société SOCIETE1.) transmet l'option d'achat à la société SOCIETE2.).

Elles affirment que *« le simple fait pour PERSONNE3.), en toutes ses qualités, d'affirmer que l'option a été transmise à la société SOCIETE2.) aurait été suffisant »*.

A cela se serait ajouté que depuis le mois d'octobre 2020, la société SOCIETE2.) se serait acquittée des loyers et que conformément à l'article 11, alinéa 5 du Contrat, les loyers payés seraient à déduire du prix de vente. PERSONNE1.) aurait dès lors tacitement accepté la cession de la levée d'option à la société SOCIETE2.).

Les parties appelantes reprochent aux magistrats ayant siégé en première instance d'avoir considéré *« qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que la société SOCIETE2.) a levé l'option d'achat ni que l'option d'achat lui a été transmise »*.

Le jugement devrait dès lors être réformé sur ce point et « *la vente devrait être acquise au profit de la société SOCIETE2.)* ».

En ordre subsidiaire, et si la Cour devait considérer que l'option d'achat n'avait pas été transmise à la société SOCIETE2.), il y aurait lieu de considérer que la vente était parfaite entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

Ce serait à bon droit que le Tribunal a retenu que la société SOCIETE1.) a levé l'option d'achat par courrier du 11 septembre 2020.

Pour le surplus, la société SOCIETE1.) conclut comme suit :

« Ce faisant [en levant l'option], SOCIETE1.) pouvait produire un accord bancaire pour le prêt à obtenir en application de l'article 11 alinéa 8 du contrat de bail.

Qu'à cette faculté, SOCIETE1.) entend expressément renoncer et donc acquérir de manière ferme et définitive, sans les services d'une banque, l'immeuble objet du litige.

Attendu que partant, dans cette hypothèse il y aura alors lieu de réformer le jugement entrepris et de dire que la vente est parfaite entre le sieur PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) suite à la levée de l'option d'achat du 11 septembre 2020 et à la renonciation de cette dernière à l'obtention d'un financement bancaire ».

La société SOCIETE1.) conclut qu'elle a valablement renoncé à la condition suspensive de l'obtention d'un accord bancaire. Comme la condition en question lui aurait profité exclusivement, elle aurait pu y renoncer sans l'aval de PERSONNE1.).

En ordre tout à fait subsidiaire, la société SOCIETE2.) demande acte « *qu'elle lève par la présente (à nouveau) l'option d'achat et se réserve le droit de produire un accord de prêt conformément à l'article 11 du contrat de bail comme encore de renoncer à cette faculté en cours d'instance* ». Dans cette hypothèse, la vente serait à déclarer parfaite entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.).

Par réformation du jugement entrepris, il y aurait encore lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement d'une clause pénale de 80.000,- € sur base de l'article 11 alinéa 14 du Contrat au motif que ce dernier violerait l'article 1134, alinéa 3 du Code civil en refusant d'exécuter de bonne foi l'option d'achat levée (quel que soit le bénéficiaire de l'option).

Les parties appelantes demandent finalement à être déchargées de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure à PERSONNE1.) et elles requièrent qu'il soit fait droit à leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à leur demande en remboursement des frais d'avocat.

PERSONNE1.)

Concernant les revendications de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) conteste formellement que l'option d'achat sur l'immeuble ait été transmise à la partie appelante renseignée sub 2).

Il soutient qu'une option d'achat figurant dans un contrat de bail constituerait un droit personnel de son bénéficiaire et non un droit réel opposable *erga omnes*.

Même si le contrat de bail prévoit une faculté de substitution pour son créancier, il n'en demeurerait pas moins que celui qui entend s'en prévaloir devrait lui-même manifester sa volonté de lever cette option auprès du propriétaire.

En l'espèce, l'option n'aurait jamais été levée par la société SOCIETE2.) et la levée d'option par la société SOCIETE1.), peu importe la date à retenir, n'aurait pas été transmise à la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) demande de déclarer l'appel relevé par la société SOCIETE2.) non fondé et de confirmer le jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Concernant les revendications de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) se réfère à l'article 11 du Contrat et il soutient que faute par la société SOCIETE1.) d'avoir rapporté la preuve de l'introduction d'une demande de crédit et d'obtention d'un prêt bancaire endéans les trois mois suivant la levée d'option du 23 juillet 2023, l'option aurait été résolue au 24 octobre 2023, sinon elle aurait été caduque. Dans les circonstances données, il aurait retrouvé la libre disposition de son immeuble.

L'affirmation de la société SOCIETE1.) consistant à dire qu'elle serait en mesure de financer l'achat de l'immeuble sur ses deniers propres ne serait corroborée par aucun élément de preuve et resterait dès lors à l'état d'une pure allégation. A cela s'ajouterait qu'il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) d'annoncer son intention de financer l'acquisition par des fonds propres préalablement à la levée de l'option et de recueillir le consentement formel du propriétaire de renoncer à la présentation d'un accord bancaire endéans le délai de trois mois après la levée d'option.

PERSONNE1.) considère encore que la société SOCIETE1.) n'a pas pu lever l'option en date du 11 septembre 2020 motif pris que le Contrat a été résilié avec effet immédiat en date du 7 septembre 2020, en ce compris l'option d'achat. Même à supposer que la résiliation du Contrat soit fautive, les parties appelantes seraient seulement en droit de réclamer des dommages et intérêts de ce fait, pour autant qu'elles en aient subis, mais qu'elles ne sauraient en aucun cas solliciter l'exécution forcée d'un contrat résilié.

En ordre subsidiaire et pour autant que la Cour devait considérer qu'il y a eu levée d'option en date du 11 septembre 2020, la levée d'option aurait été caduque le 12 décembre 2020 à défaut par la société SOCIETE1.) d'avoir obtenu avant cette date un accord bancaire pour le financement de l'immeuble.

PERSONNE1.) en déduit qu'il n'y a pas eu vente d'immeuble à la société SOCIETE1.) et il demande que l'appel soit déclaré non fondé.

Concernant la levée d'option faite par la société SOCIETE2.) dans le cadre de l'acte d'appel, PERSONNE1.) demande de déclarer cette demande irrecevable pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel.

En ordre subsidiaire, cette demande serait à rejeter pour être non fondée. PERSONNE1.) argumente que soit il y eu levée d'option par la société SOCIETE1.) et dans cette hypothèse il ne saurait y avoir une deuxième levée d'option par la société SOCIETE2.), soit l'option d'achat n'a pas été levée par la société SOCIETE1.) et dans cette hypothèse la levée de l'option ne serait plus possible dans la mesure où le Contrat a été résilié le 7 septembre 2020, sinon qu'il est venu à échéance pour avoir été conclu pour une durée de trois ans, non renouvelable par tacite reconduction.

Maître PERSONNE2.)

Le séquestre s'est rapporté à prudence de justice et a demandé que l'arrêt à intervenir lui soit déclaré commun.

Appréciation

Avant d'examiner la question de savoir si la société SOCIETE2.) s'est vu transmettre une levée d'option d'achat, il convient d'analyser s'il y a eu levée d'option par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) affirme « *qu'outre le courrier envoyé en 2018, l'option d'achat fut (à nouveau) levée par courrier du 11 septembre 2020* ».

Pour vérifier s'il y a eu levée d'option en 2018, il convient de se référer à la lettre du 23 juillet 2018 adressée par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.), dont le contenu a été reproduit ci-avant.

Même s'il résulte de l'alinéa 1^{er} de la lettre en question que la société SOCIETE1.), laquelle s'est substituée à PERSONNE3.), a manifesté sa volonté de lever l'option, toujours est-il que l'alinéa 2 de l'écrit n'est pas du tout clair quant aux intentions de la société SOCIETE1.).

En raison de ce doute, c'est à bon droit que les magistrats ayant siégé en première instance se sont référés à l'avenant au Contrat du 21 décembre 2018, postérieur à la prétendue levée d'option du 23 juillet 2018, aux termes duquel PERSONNE3.) « *s'est réservé le droit d'exercer l'option d'achat convenue dans le bail par une société lui appartenant directement ou indirectement* » pour en déduire que les parties, à savoir PERSONNE3.) et PERSONNE1.), ont considéré en date du 21 décembre 2018 que l'option d'achat n'a pas encore été levée.

C'est dès lors à bon droit qu'il a été retenu en première instance que le courrier du 23 juillet 2018 ne constitue pas une levée d'option d'achat.

La société SOCIETE1.) affirme encore avoir procédé à une levée de l'option d'achat en date du 11 septembre 2020.

Cette prétendue levée d'option se situe néanmoins postérieurement à la résiliation du Contrat.

Même si les motifs avancés par PERSONNE1.) à l'appui de la résiliation en question ont fait l'objet de longues discussions entre parties que la Cour se dispense de reproduire pour défaut de pertinence dans le cadre du présent litige, force est de constater que le Contrat a fait l'objet d'une résiliation avec effet immédiat le 7 septembre 2020, de sorte que la société SOCIETE1.) n'a pas pu lever en date du 11 septembre 2020 l'option d'achat figurant audit Contrat.

Le fait qu'un litige soit pendant devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, afin qu'il se prononce sur le bien-fondé de la résiliation ne porte pas à conséquence au motif que même à supposer que la résiliation soit considérée comme abusive, les parties appelantes pourraient seulement prétendre, le cas échéant, à l'allocation de dommages et intérêts.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer, quoique pour d'autres motifs, en ce que le Tribunal a retenu qu'il n'y a pas eu de vente entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.).

A défaut par la société SOCIETE1.) d'avoir valablement levé l'option d'achat, la question d'une éventuelle transmission de la levée d'option à la société SOCIETE2.) ne se pose pas.

En ordre tout à fait subsidiaire, la société SOCIETE2.) demande la levée d'option d'achat dans l'acte d'appel du 9 août 2022.

Conformément aux développements qui précèdent, la société SOCIETE2.) ne saurait solliciter en 2022 l'exécution d'un contrat ayant pris fin en date du 7 septembre 2020 moyennant une résiliation avec effet immédiat. Dans les circonstances données, il est superflu d'analyser la question de la recevabilité de la levée d'option telle que formulée dans l'acte d'appel.

Quant à la demande des parties appelantes tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 80.000,- € à titre de clause pénale, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce que le Tribunal a déclaré la demande non fondée à défaut de violation d'une obligation contractuelle par PERSONNE1.).

Le jugement entrepris est encore à confirmer, par adoption de ses motifs, en ce que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont été déboutées de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de leur demande en remboursement des frais d'avocat.

Quant aux demandes accessoires

Au vu du sort réservé au litige, les parties appelantes sont à débouter 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 alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel n'est pas fondée alors qu'il ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement no. NUMERO0.) du 29 juin 2022 dans la mesure où il a été entrepris ;

déclare le présent arrêt commun à Maître PERSONNE2.), en sa qualité de séquestre de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) ;

déboute la société SOCIETE1.) S.A. et la société SOCIETE2.) S.à r.l. de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que de leur demande en remboursement des frais d'avocat pour l'instance d'appel ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

condamne la société SOCIETE1.) S.A. et la société SOCIETE2.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.