

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00157**

Audience publique du mercredi, 10 juillet 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2022-06347**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 24 août 2022,

comparaissant par Maître Pierre GOERENS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), actuellement à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit GLODÉ,

comparaissant par Maître Marc WAGNER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 24 août 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Pierre GOERENS, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Marc WAGNER s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 24 août 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 21 décembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 6 mars 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### 2. Prétentions et moyens des parties

#### 2.1. La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 80.730.- euros, ou toute autre somme même supérieure à arbitrer par le Tribunal, à augmenter des intérêts légaux à partir du 15 juin 2022, date de la facture, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande au besoin de lui donner acte qu'elle offre de prouver par toute voie de droit et plus particulièrement par l'audition des témoins, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) les faits suivants :

*« PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont signé avec M. et Mme PERSONNE1.) un compromis de vente portant sur l'immeuble sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section B de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO2.)/1789, lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 14 ares 34 centiares, et ceci courant du mois de juin 2022, sans préjudice quant à la date exacte ».*

Elle demande encore d'ordonner, sous peine d'astreinte à définir par le Tribunal, à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la délivrance du compromis de vente signé entre eux et M. et Mme PERSONNE1.) et portant sur l'immeuble sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section B de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO2.)/1789, lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 14 ares 34 centiares, et ceci courant du mois de juin 2022, sans préjudice quant à la date exacte.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître GOERENS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) explique que PERSONNE1.) aurait donné un mandat de vente exclusif à la société SOCIETE2.), devant être exécuté par PERSONNE4.), conseiller indépendant SOCIETE2.) pour la vente d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.).

L'agence immobilière SOCIETE2.) visée par le contrat précité serait la société SOCIETE1.), dont l'enseigne commerciale serait SOCIETE2.).

En vertu du prédit mandat de vente exclusif, la société SOCIETE1.) aurait disposé d'une période de 6 mois à compter du 5 janvier 2022 pour vendre la maison pour un prix de 2.300.000.- euros.

Le prédit contrat aurait stipulé que *« les vendeurs s'engagent à payer une commission de 3 % + TVA sur le prix réalisé à l'agence SOCIETE2.) le jour de l'acte notarié de l'objet précité »*.

Il aurait également été prévu au contrat que *« la commission de vente est également due si les vendeurs devaient vendre eux-mêmes leur objet immobilier durant la période du mandat, ou si, passé ce délai, l'objet est vendu à un client de l'agence »*.

En violation du mandat de vente exclusif accordé à la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) aurait également donné un mandat de vente non-exclusif à l'agence immobilière SOCIETE3.).

La société SOCIETE1.) soutient qu'un compromis de vente aurait été signé en juin 2022, sans préjudice quant à la date exacte. Il résulterait encore des échanges de messages du 13 juin 2022 entre PERSONNE4.) et PERSONNE1.) que le compromis aurait été signé à cette date et qu'elle se trouvait en attente d'un rendez-vous chez le notaire.

La société SOCIETE1.) ayant eu connaissance de la réalisation de la vente au mépris de l'exclusivité du contrat, aurait adressé à PERSONNE1.) un courrier en date du 28 juin 2022 l'invitant à payer la facture n° 2022-77-099 du 15 juin 2022 d'un montant de 80.730.- euros.

La société SOCIETE1.) demande l'audition de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et de leur ordonner de verser le compromis de vente, alors que le compromis aurait été signé durant la période de validité du mandat exclusif donné à la société SOCIETE1.).

Quant aux attestations testimoniales adverses de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), celles-ci seraient à écarter, car elles ne seraient ni précises, ni pertinentes pour la solution du litige. D'ailleurs les prédites attestations, soutenant que le mandat donné à la société SOCIETE1.) serait un mandat non-exclusif, seraient contredites par le contrat versé en cause.

Quant à l'intérêt et la qualité à agir de la société SOCIETE1.), il serait évident à la lecture du mandat de vente exclusif que l'agence immobilière SOCIETE2.) aurait obtenu mandat et non PERSONNE4.).

Quant à la validité du mandat de vente exclusif, l'article 1599 du Code Civil ne serait pas applicable au cas d'espèce, alors qu'il ne serait pas question de la vente de la chose d'autrui. D'ailleurs un mandat de vente signé par un seul indivisaire serait parfaitement valable et engagerait l'indivisaire signataire.

Quant au caractère exclusif du mandat de vente, les attestations testimoniales et offres de preuve seraient à rejeter en vertu de l'article 1341 du Code civil qui dispose qu'il « *n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes* ».

## **2.2. PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de l'action lancée par la société SOCIETE1.) pour défaut d'intérêt et de qualité à agir.

Il demande encore de constater que la demande est irrecevable, alors qu'elle est basée sur un mandat qui est nul, faute d'avoir fait intervenir l'ensemble des propriétaires de l'objet immobilier en question.

Pour le surplus, il se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation du 24 août 2022.

Quant au fond, il demande de rejeter toutes les demandes adverses.

Il demande de constater que les parties étaient liées par un mandat de vente non-exclusif.

Il demande encore de constater que les conditions justifiant le paiement d'une commission de 3% ne sont nullement remplies en l'espèce. Il demande encore de constater qu'aucune sanction n'est prévue dans le mandat du 5 janvier 2022.

Il demande encore de lui donner acte qu'il offre de prouver, moyennant comparution personnelle des parties, sinon par l'audition des témoins PERSONNE5.) et PERSONNE6.), les faits plus amplement repris dans ses conclusions du 6 décembre 2023.

PERSONNE1.) demande de déclarer la demande de production d'une pièce sur base de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile irrecevable, alors qu'elle est dirigée à l'encontre de personnes qui ne sont pas parties à l'instance.

PERSONNE1.) demande en toute état de cause la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation au profit de Maître Marc WAGNER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) soulève le défaut de qualité et d'intérêt à agir de la société SOCIETE1.), alors que suivant mandat du 5 janvier 2022, PERSONNE1.) « *donne par la présente pouvoir exclusif à Monsieur PERSONNE4.)* » et non à la société SOCIETE1.) ou à la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) soulève encore la nullité du mandat de vente exclusif du 5 janvier 2022 sur base de l'article 1599 du Code civil, alors que PERSONNE1.) ne serait pas le seul propriétaire de l'immeuble vendu. En effet, son épouse PERSONNE7.) serait également propriétaire, mais n'aurait pas signé le mandat de vente exclusif.

PERSONNE1.) conteste que le mandat signé aurait été un mandat de vente exclusif, alors qu'il aurait toujours été question d'un mandat de vente non-exclusif. La société SOCIETE1.) n'aurait pas ignoré qu'une autre agence immobilière, la société SOCIETE3.) aurait été chargée de la vente du même immeuble et aurait déjà été mandatée en 2019.

Il conviendrait de déterminer la volonté réelle des cocontractants et non pas de se baser sur des termes erronés libellés sur le mandat litigieux. La preuve de l'intention des parties à conclure un mandat de vente non-exclusif serait rapportée par les attestations testimoniales de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.). L'article 1341 du Code civil ne serait pas applicable en l'espèce et PERSONNE1.) disposerait, par les attestations testimoniales, d'un commencement de preuve par écrit.

A titre tout à fait subsidiaire, PERSONNE1.) demande au tribunal de réduire à de plus juste proportions la commission redue sur base des articles 1152 et 1231 du Code civil.

### **3. Motifs de la décision**

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

#### **3.1. Quant au défaut de qualité et d'intérêt à agir**

PERSONNE1.) soulève le défaut de qualité et d'intérêt à agir de la société SOCIETE1.), alors que le mandat aurait été consentie à PERSONNE4.) et non la société SOCIETE1.), ni la société SOCIETE2.).

Il est de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée par une personne à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice contre cette personne qui ne pourra opposer un défaut de qualité dans son chef pour en tirer un moyen d'irrecevabilité. La qualité dans le chef du demandeur ou du défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne qu'il a assignée, l'existence effective du droit invoqué étant uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

A la lecture du mandat de vente exclusif du 5 janvier 2022, le tribunal constate que le texte est imprimé sur un document portant le logo de la société SOCIETE2.) tant à l'entête qu'en fin de document. En tant qu'adresse, est renseigné la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) s'est encore engagé dans les termes suivants :

« donne par la présente pouvoir exclusif à Monsieur ELHORRY ZUNINO, conseiller indépendant SOCIETE2.) ayant son siège d'exploitation au ADRESSE1.), de vendre en leur nom l'objet immobilier suivant : (...) ».

Il ressort de ce qui précède qu'il ne peut y avoir aucune confusion, alors que le mandat a été donné à PERSONNE4.) en tant que conseiller SOCIETE2.).

Le prédit contrat stipule encore une commission en faveur de l'agence immobilière SOCIETE2.) dans les termes suivants :

« Les vendeurs s'engagent à payer une commission de 3 % + TVA sur le prix réalisé à l'agence immobilière SOCIETE2.) le jour de l'acte notarié de l'objet immobilier précité »

D'ailleurs, seule une personne morale dispose d'un siège d'exploitation, ce qui aurait dû interpellé PERSONNE1.), s'il n'a pas entendu donner mandat à la société SOCIETE1.).

Il ressort encore des pièces versées et plus particulièrement des extraits du Registre de Commerce et de Sociétés de Luxembourg que la société SOCIETE1.) exploite l'enseigne commerciale SOCIETE2.).

Il y a partant lieu de dire que la société SOCIETE1.) a intérêt et qualité à agir dans la présente instance.

### **3.2. Quant à la qualification du contrat liant les parties et aux moyens de nullité soulevés par PERSONNE1.)**

Il n'est pas contesté que les parties ont signé un contrat en date du 5 janvier 2022.

Les parties qualifient le prédit contrat de mandat. La société SOCIETE1.) estime qu'il s'agit d'un mandat exclusif et PERSONNE1.) estime qu'il s'agit d'un contrat de mandat non-exclusif.

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient donnée.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) demande le paiement « de la commission » en qualité d'intermédiaire pour une vente immobilière, dont il est constant qu'elle n'a pas été conclue par son intermédiaire, mais dont elle soutient qu'elle a été conclue en violation d'un « mandat de vente exclusif » qui a pris fin après écoulement d'un délai de 6 mois le 6 juillet 2022. La société SOCIETE1.) estime que la vente a eu lieu endéans le délai du mandat exclusif, de sorte que la commission de la vente lui revient, même si la vente aurait été conclue par une autre agence immobilière, PERSONNE1.) s'étant engagé à ce qui suit :

« *La commission de vente est également due si les vendeurs devaient vendre eux-mêmes leur objet immobilier durant la période du mandat, ou si, passé ce délai, l'objet est vendu à un client de l'agence.* »

En l'espèce, il ressort de l'exposé des faits que PERSONNE1.) a fait vendre l'immeuble lui appartenant en indivision avec son épouse PERSONNE7.) par une tierce agence immobilière.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont, en effet, d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers.

Le mandat de son côté suppose la conclusion d'un acte juridique. Il constitue le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie. En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il y ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (Cour 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209).

Au Luxembourg, la jurisprudence retient que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente.

Pour qu'un tel mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2, du Code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire, la mission de l'agent immobilier est de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue un contrat d'entreprise.

En l'espèce, le contrat signé entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) est intitulé « *mandat de vente exclusif* » et il contient une clause prévoyant la représentation des vendeurs par l'agent immobilier.

Il stipule qu'PERSONNE4.), conseiller SOCIETE2.) peut :

« (...) *vendre en leur nom l'objet immobilier suivant : (...)* ».

La mission de l'agent immobilier n'est donc pas uniquement de rechercher un acquéreur, mais de vendre au nom du propriétaire l'immeuble.

Il s'ensuit que le contrat entre parties est à qualifier de contrat de mandat et non de simple contrat d'agence immobilière. Il ressort en effet des stipulations dudit contrat que la société SOCIETE1.) a le pouvoir d'engager le propriétaire, c'est-à-dire de conclure un acte juridique.

PERSONNE1.) soulève en premier lieu que le contrat de mandat serait nul, car il violerait l'article 1599 du Code civil.

L'article 1599 du Code civil dispose que :

*« La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages et intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui. »*

L'objectif de la nullité de la vente d'autrui est de protéger l'acheteur contre un risque d'éviction, à la suite d'une action diligentée par le véritable propriétaire. Cette action en nullité relative ne peut pas être actionnée par le vendeur ou le véritable propriétaire, de sorte que ce moyen est à rejeter.

PERSONNE1.) explique dans le même ordre d'idée que le mandat de vente exclusif serait nul, alors que tous les indivisaires de l'immeuble n'auraient pas signé et par conséquent pas expressément donné mandat à la société SOCIETE1.).

En l'espèce, il ressort de l'acte notarié de vente du 18 août 2022 que PERSONNE7.) est également copropriétaire indivis de l'immeuble vendu, ce qui n'est pas contesté par la société SOCIETE1.).

La vente d'un immeuble en indivision requiert le consentement de tous les indivisaires et un mandat spécial est requis pour les actes de disposition effectués par l'un des indivisaires pour le compte d'un autre indivisaire.

Lorsqu'il est question de l'aliénation de la chose indivise par un seul indivisaire, elle est sans effet à l'égard des autres copropriétaires, sauf existence d'un mandat spécial, ratification ou possibilité d'invoquer la gestion d'affaires ou encore la très rare théorie du mandat apparent.

Il s'agit dès lors de savoir si PERSONNE7.) a donné mandat spécial à PERSONNE1.), pour disposer du bien, puisque c'est ce dernier qui a signé au bas du contrat de mandat.

Le mandat spécial, lorsqu'il est nécessaire, doit indiquer précisément l'opération que le mandataire est habilité à conclure au nom et pour le compte du mandant.

En l'espèce, un tel mandat fait défaut.

En l'absence de mandat spécial, se pose la question si l'acte conclu a été ratifié par le représenté.

Conformément à l'article 1998, alinéa 2, du Code civil, un acte juridique originellement accompli sans pouvoir par un représentant peut être ratifié, par la suite, par le représenté. La ratification a un effet rétroactif et valide l'acte accompli à la date de son accomplissement, à moins que l'acte ait dû être accompli dans un délai déterminé et que la ratification ne soit intervenue que postérieurement à l'expiration de ce délai. Dans ce cas, en effet, les tiers concernés ont un droit acquis à l'invalidité de l'acte, droit qui ne peut plus être remis en cause par une ratification tardive.

Le mandant peut dès lors ratifier expressément ou tacitement les actes accomplis en dépassement de pouvoirs du mandataire. Que le mandat soit nul ou inexistant, la ratification peut faire renaître les effets d'une représentation.

Il est admis que cette disposition s'applique tant en cas de dépassement de mandat qu'en cas d'absence totale de mandat. D'après les propres termes du prédict article, la ratification peut être expresse ou tacite, mais pour qu'elle soit valable, il faut que deux conditions de fond soient établies, à savoir la connaissance par le prétendu mandant de l'acte conclu par le prétendu mandataire en dehors de ses pouvoirs et sa volonté certaine de s'approprier cet acte.

Les juges apprécient souverainement les faits et les circonstances d'où peut résulter la ratification. (Cour d'appel, 28 novembre 2007, n° 31410 du rôle)

Il ressort des attestations testimoniales de PERSONNE6.), fille des propriétaires et de PERSONNE5.) de l'agence immobilière SOCIETE3.) que PERSONNE7.) avait bien connaissance du mandat à donner à une seconde agence immobilière. Suivant l'attestation de PERSONNE6.), il est d'ailleurs expressément fait référence à PERSONNE4.) pour le second mandat de vente.

Or, tel qu'il ressort des prédites attestations, PERSONNE1.) et PERSONNE7.) auraient discuté de donner un mandant non-exclusif à PERSONNE4.).

PERSONNE1.) a cependant signé un mandat exclusif de vente.

Il s'ensuit que bien que PERSONNE7.) avait la connaissance qu'un second agent immobilier allait être mandaté, elle a souhaité conclure un mandat de vente non-exclusif, de sorte à ce qu'elle n'a pas ratifié, ni expressément ni tacitement, le mandat accordé par PERSONNE1.) en faveur de la société SOCIETE1.). Par conséquent, le contrat encourt la nullité.

Le moyen soulevé par PERSONNE1.) est dès lors fondé.

Il y a partant lieu de déclarer le contrat de mandat exclusif signé le 5 janvier 2024 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) nul.

La demande en condamnation de la société SOCIETE1.) de PERSONNE1.) à lui payer la commission de la vente est partant à rejeter et par conséquent la demande en production forcée de pièces devient également sans objet.

#### **4. Quant aux demandes accessoires**

##### **4.1. Quant à l'indemnité de procédure**

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de 5000.- euros sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant de PERSONNE1.), le tribunal estime qu'il ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est également non fondée.

#### **4.2. Quant à l'exécution provisoire**

La partie demanderesse conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

#### **4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance**

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de Maître Marc WAGNER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

déclare le mandat de vente exclusif signé le 5 janvier 2022 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et PERSONNE1.) nul ;

rejette pour le surplus ;

rejette les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Marc WAGNER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.