Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial no 2023TALCH11/00094 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, trente juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-02105 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 12 février 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Max KOHNEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 14 octobre 2022.

Vu l'accord des parties à voir procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 6 janvier 2023.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) par l'organe de son mandataire Maître Emmanuel HUMMEL, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) par l'organe de son mandataire Maître Max KOHNEN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience 6 janvier 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice du 12 février 2021, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer la somme de 232.500 euros au titre de la clause pénale avec les intérêts légaux en vigueur à partir du jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice.

Elle demande encore à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant 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 Emmanuel HUMMEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de ses prétentions, **la société SOCIETE1.)** fait exposer :

- que suivant compromis de vente signé le 4 février 2020, la société SOCIETE2.) s'est portée acquéreuse d'un terrain à bâtir sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit :

  « Commune de ADRESSE4.), ancienne commune de ADRESSE5.), section ADRESSE6.), Numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE7.) », place d'une contenance de 2 ares 57 centiares » pour un prix de 2.325.000 euros,

- que la vente notariée devait intervenir pour le 15 mars 2020 et en cas de refus de signer à cette date au plus tard par l'une ou l'autre des parties, le compromis serait considéré comme résilié aux torts exclusifs de celle ayant refus de réitérer l'acte, laquelle serait tenue de payer à l'autre la pénalité conventionnelle prévue à l'article 6 du compromis de vente,

- qu'au moment de la signature du compromis, la société SOCIETE2.) a porté à la connaissance de la société SOCIETE1.) une confirmation d'engagement de la part de PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE8.), dans le projet d'acquisition de l'immeuble projeté à l'achat,

- que PERSONNE1.) disposait également de fonds auprès de la SOCIETE3.) à hauteur de la somme de 2.000.000 euros,

- que lors de la signature du compromis, la société SOCIETE2.) a toutefois déclaré que pour financer le coût global de l'opération, elle était prête à investir 30% du prix de vente en fonds propres et qu'il lui était nécessaire d'obtenir au préalable un ou plusieurs prêts pour le solde,

- qu'il résulte du compromis de vente qu'elle s'est engagée à introduire une demande de prêt auprès d'au moins deux établissements financiers,

- qu'elle devait produire l'accord de financement dans un délai de 4 semaines après avoir fourni aux banques les documents nécessaires à l'instruction des prêts,

- que contrairement à ses engagements, la société SOCIETE2.) a sollicité et obtenu l'accord d'un de ses amis auprès de la SOCIETE4.) (ci-après : « la SOCIETE4.) ») en vue « *d'organiser ou d'arranger* » une réponse de rejet le 10 février 2020,

- qu'une réponse de rejet de financement « *arrangée* » de la part de la SOCIETE4.) est intervenue le 13 février 2020,

- qu'aucune démarche utile en vue de la réalisation de la condition suspensive n'a été faite et aucune réponse concernant un second rejet n'a été produite endéans le délai prévue malgré demande en ce sens,

- qu'une sommation de passer acte de vente notariée en l'étude de Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg, a été signifiée à la société SOCIETE2.),

- que la société SOCIETE2.) ne s'est pas présentée, sa carence ayant pu être constatée dans un procès-verbal de non comparution.

La société SOCIETE1.) estime au visa de l'article 1178 du Code civil, que la société SOCIETE2.) a volontairement empêché la réalisation de la condition suspensive, qui devrait être réputée accomplie.

Dès lors que la société SOCIETE2.) aurait refusé de réitérer la vente par-devant notaire, elle serait tenue à payer à la société SOCIETE1.) l'indemnité conventionnelle forfaitaire d'un montant de 10% du prix de vente total.

La société SOCIETE2.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation introductive d'instance au visa de l'article 153 du Nouveau Code de Procédure Civile en ce qu'elle n'indiquerait pas la bonne adresse du siège social de la société SOCIETE1.).

Quant au fond, elle s'oppose à la demande de la société SOCIETE1.).

Elle demande reconventionnellement à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 7.500 euros pour procédure abusive et vexatoire pour avoir tenté d'obtenir une condamnation au motif que la société SOCIETE1.) aurait préalablement accepté le refus bancaire présenté par la société SOCIETE2.).

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En fait, elle confirme s'être portée acquéreuse du terrain à bâtir prémentionné suivant compromis de vente signé entre parties en date du 4 février 2020.

Elle expose qu'avant la signature du compromis, elle aurait signalé à la société SOCIETE1.) qu'elle procéderait à une acquisition conjointe du projet avec une certaine PERSONNE1.) demeurant à ADRESSE8.). En ce qui concerne PERSONNE1.), elle aurait disposé de fonds auprès de la SOCIETE3.) à hauteur de 2.000.000 euros.

En ce qui concerne la société SOCIETE2.), elle aurait déclaré à l'époque, toujours avant la signature du compromis, participer à hauteur de 30% du prix de vente de 2.235.000 euros moyennant fonds propres et qu'il lui était nécessaire d'obtenir au préalable un prêt pour sa participation, ce qui aurait été reflété dans le compromis de vente.

Contrairement à ce que ferait croire la partie demanderesse, tout ceci n'aurait pas été discuté en dernière minute « *lors de la signature du compromis* ». La teneur du compromis le reflèterait d'ailleurs.

Suite aux discussions tenues entre parties, le compromis de vente aurait été préparé par la société SOCIETE1.).

Lors de la signature du compromis de vente, la société SOCIETE1.) l'aurait informée du fait que l'obligation d'introduire une demande de crédit auprès de deux établissements n'était que de style et qu'il s'agissait de la rédaction standard de leur modèle de compromis de vente.

La société SOCIETE1.) lui aurait oralement confirmé qu'il suffisait d'une demande de crédit introduite auprès d'une banque principale du pays et que ceci valait également dans un contexte de refus de crédit. Son choix serait tombé sur la SOCIETE4.).

Elle conteste les affirmations de la société SOCIETE1.) suivant lesquelles elle se serait procuré un refus « arrangé ».

La société SOCIETE2.) souligne à ce sujet que le projet n'était tout simplement pas faisable. Le 7 février 2020, PERSONNE2.), employé de la SOCIETE4.) lui

aurait fait part du fait que la banque n'était pas intéressée au financement du projet au motif que le prix tant de construction que de vente étaient trop élevés et que la localisation du bien immobilier n'était pas bonne. PERSONNE2.) lui aurait indiqué qu'il souhaiterait bien proposer une alternative, mais qu'il ne pourrait aller au-delà du REAL ESTATE DESK central de la SOCIETE4.).

La société SOCIETE2.) en aurait informé la société SOCIETE1.) de ce refus non officiel et des raisons y attachées.

Sur ce, la société SOCIETE1.) aurait réaffirmé son accord à ne pas demander de second refus bancaire alors que le premier était tellement évident et clair.

L'affaire aurait dès lors été clôturée pour la société SOCIETE2.). La transmission du refus officiel de la SOCIETE4.) en date du 13 février 2020 n'aurait été qu'une simple formalité.

D'après la société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) aurait d'ailleurs acquiescé au refus de la SOCIETE4.) en février 2020 et n'aurait pas réclamé d'autre refus bancaire.

En date du 22 janvier 2021, soit presque une année après la signature du compromis de vente et quelques 10 mois après l'expiration de la date limite de comparution devant Maître Paul BETTINGEN, la société SOCIETE1.) l'aurait sommée à comparaître par devant Maître Edouard DELOSCH aux fins de signer l'acte de vente conformément au compromis signé le 4 février 2020.

Elle aurait réagi à cette sommation. Par courrier du 1er février 2021, elle aurait fait savoir au notaire que la société SOCIETE1.) a reçu communication du refus daté du 13 février 2020, lequel aurait été tellement clair et pertinent qu'elle en aurait acquiescé, raison pour laquelle la société SOCIETE2.) ne se présentera pas à l'acte.

La société SOCIETE2.) fait valoir qu'à l'heure actuelle, la société SOCIETE1.) entendrait revenir sur cet acquiescement.

Compte tenu de da mauvaise foi, il serait permis de penser que toute cette opération était montée d'avance pour tenter de récupérer 10% d'un prix de vente trop élevé concernant un terrain qui ne semble pas vendable.

La société SOCIETE2.) offre de prouver par voie d'expertise ou toute autre voie à déterminer par le Tribunal que le bien immobilier en question, à savoir :

> « *« Commune de ADRESSE4.), ancienne commune de ADRESSE5.), section ADRESSE6.), Numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE7.) », place d'une contenance de 2 ares 57 centiares » pour un prix de 2.325.000 euros,*
>
> *n'était en réalité nullement en relation et évaluable à un prix en rapport avec 2.325.000 euros* ».

La procédure serait donc abusive et vexatoire.

La société SOCIETE1.) s'oppose au moyen de nullité tiré de l'indication d'un siège social erroné soulevé par société SOCIETE2.) alors que l'adresse de son siège social figurant dans l'assignation introductive d'instance serait correcte. À titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) ne ferait état d'aucun grief dans son chef tiré de la mauvaise indication d'adresse par la partie demanderesse. Elle se réfère à ce titre aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Quant au fond, elle redresse ses affirmations antérieures suivant lesquelles elle n'aurait obtenu une confirmation d'engagement de la part de PERSONNE1.) pour le prix de 2.325.000 euros qu'au moment de la signature du compromis et indique qu'elle serait intervenue avant sa signature.

Dans ses conclusions du 12 août 2021, elle indique que force serait de constater que compte tenu de la hauteur des engagements et des ressources de PERSONNE1.), dont avait fait état la partie défenderesse, la condition d'obtention d'un prêt pouvait paraître superflue. Cependant, il serait également stipulé dans le compris de vente que pour financer le coût global de l'opération, la société SOCIETE2.) était prête à investir 30% du prix de vente acté devant notaire en fonds propres et qu'il lui était nécessaire d'obtenir au préalable un ou plusieurs prêts pour le solde.

Une clause suivant laquelle la partie défenderesse s'engagerait à introduire une demande de financement auprès de deux établissements bancaires aurait alors été stipulée dans le compromis.

Alors qu'aucune demande de financement auprès de deux établissements bancaires n'aurait été portée à la connaissance de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) aurait été mise en demeure de régler la somme de 232.000 euros en exécution de la clause pénale stipulée dans le compromis.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, une sommation de passer acte de vente aurait été signifiée le 22 janvier 2021 à la requête de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) conteste avoir indiqué à la société SOCIETE2.) que la clause relative à deux demandes de crédits constitue clause de style et qu'une réponse était suffisante. Elle aurait d'ailleurs expressément sollicité la délivrance d'un second refus aux termes d'un e-mail en date du 19 février 2020, ce dont la société SOCIETE2.) serait restée en défaut de faire.

D'après la société SOCIETE1.), il résulterait du compromis de vente qu'il est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un financement sollicité par l'acquéreur auprès de deux établissements bancaires au moins. Seulement en cas de refus de financement, le compromis serait considéré comme nul et non avenu.

Dans la présente affaire, outre le fait de ne pas avoir sollicité deux établissements bancaires, la partie défenderesse aurait sollicité et obtenu l'accord d'un de ses amis auprès de la SOCIETE4.) en vue d'« organiser ou d'arranger » une réponse de rejet contrairement à ce qu'elle soutiendrait.

La société SOCIETE1.) conteste que le projet n'était pas faisable. Pour autant que tel aurait été le cas, la société SOCIETE2.), vu son objet social, aurait été la première à devoir s'en rendre compte. La société SOCIETE1.) s'oppose dès lors à la demande d'expertise de la société SOCIETE2.).

Elle conclut au rejet des demandes en allocation tant de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire que d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE2.).

Comme suite aux conclusions de la société SOCIETE1.) du 12 août 2021, **la société SOCIETE2.)** demande acte de ce que l'obligation d'introduire une demande de crédit auprès de deux établissements de crédit n'était donc qu'une clause de style au vu du contexte de l'affaire et que l'acte notarié devrait ensuite être passé jusqu'au 15 mars 2020.

Quant au surplus, elle maintient ses conclusions antérieures.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la recevabilité de l'assignation

La société SOCIETE2.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation introductive d'instance au visa de l'article 153 du Nouveau Code de Procédure Civile étant donné qu'elle n'indiquerait pas la bonne adresse du siège social de la société SOCIETE1.). Elle fait à ce titre valoir que l'adresse sise au « *ADRESSE1.), L-ADRESSE1.)* » ne correspondrait pas à celle de son siège social.

La société SOCIETE1.) s'oppose au moyen en question. Elle estime que le moyen ne saurait prospérer dès lors que l'adresse sise à « *L-ADRESSE1.)* » reprise dans l'assignation correspond à celle de son siège social.

L'article 153 du Nouveau Code de Procédure Civile prescrit, à peine de nullité, l'indication des nom, prénoms, profession et domicile de la personne physique qui assigne. Ces mentions sont destinées à assurer une information précise au destinataire relative à la personne qui l'assigne, ainsi que du lieu où il pourra lui adresser ses moyens de défense. Compte tenu de cette finalité, la sanction du défaut de l'une de ces mentions est la nullité de l'acte. Mais il s'agit d'une nullité pour vice de forme ce qui suppose, conformément à l'article 264 du Nouveau Code de Procédure Civile, que le destinataire établisse que le vice lui a causé un grief. La preuve du préjudice résulte du fait que le destinataire est privé de la possibilité de se défendre puisqu'il ne connaît pas le lieu auquel il peut signifier au requérant les actes de procédure qu'il accomplit. Il faut cependant admettre que pour un acte introductif d'instance formé dans une procédure où la représentation par avocat est obligatoire, l'indication d'une adresse erronée ou d'une ancienne adresse n'entraîne en principe pas de grief, étant donné que la constitution d'avocat emporte élection de domicile conformément à l'article 192 du Nouveau Code de Procédure Civile (Jurisclasseur, procédure civile, fasc. 140, n° 71) (Cour d'appel, 14 janvier 2009, n°31901 du rôle).

En l'espèce, l'exploit introductif d'instance du 12 février 2021 indique l'adresse suivante comme étant celle du siège social de la demanderesse SOCIETE1.) : « *L-ADRESSE1.)* » [texte souligné par le Tribunal].

Le compromis de vente du 4 février 2020 renseigne par contre une adresse sise au ADRESSE1.), L-ADRESSE1.).

Le Tribunal constate que c'est cette dernière adresse qui est également renseignée par le Registre de Commerce et des Sociétés.

Il convient de retenir qu'il s'agit d'une erreur matérielle survenue lors de la rédaction de l'assignation à la requête de la société SOCIETE1.).

Force est de constater que société SOCIETE2.) reste en défaut d'alléguer, voire d'établir, en quoi elle a pu se méprendre sur la personne qui l'a assignée en justice.

S'y ajoute qu'elle ne fait état d'aucun grief dans son chef du fait de l'ajout erroné litigieux.

Il se dégage des développements qui précèdent que le moyen de nullité soulevé par elle laisse d'être fondé.

Le Tribunal retient que l'assignation du 12 février 2021 est recevable.

Quant au fond

Il est constant en cause qu'en date du 4 février 2020, la société à responsabilité SOCIETE1.), en tant que partie venderesse et la société SOCIETE2.), en tant que partie acquéreuse, ont conclu un compromis de vente portant sur un terrain à bâtir sis au ADRESSE3.), L-ADRESSE3.), pour un prix de 2.325.000 euros.

Il ressort des explications des parties qu'une dénommée PERSONNE1.) demeurant à ADRESSE8.), s'était engagée en date du 23 janvier 2020 à investir dans la société SOCIETE2.) en vue de l'acquisition du projet immobilier en question (pièce n°1 de la société SOCIETE1.)).

La société SOCIETE1.) verse en pièce n°2 intitulée « *courrier de confirmation d'investissement du 23 janvier 2020* » un écrit de PERSONNE1.), suivant lequel elle confirme son investissement.

Il se lit comme suit :

« *I, Ms PERSONNE1.), hereby confirm investing in your company, SOCIETE2.) S.à r.l., located in 30a, rue Langheck L-ADRESSE9.), in order to buy a real estate project located in 6, rue Houffalize, L-ADRESSE3.), priced at 2.325.000 €* ».

En pièce n° 3 la société SOCIETE1.) verse un courrier de la SOCIETE3.) du 21 janvier 2020 libellé dans les termes suivants :

« ***To whom it may concern***

Subject: Proof of Funds Letter

We hereby confirm that Ms. PERSONNE1.), account 20.390.043 with SOCIETE3.) (Luxembourg) SA ("the Bank") has available funds in excess of EUR 2,000,000 in the Bank's book as of this date. We confirm that these funds are fully free of any liens, debs, and/or any encumbrances to our knowledge.

This information is provided without any guarantee or commitment from the Bank ».

La banque confirme donc que PERSONNE1.) disposait de de fonds disponibles dépassant le montant de 2.000.000 euros pour investir dans la société.

Dans ses conclusions du 8 juin 2021, la société SOCIETE2.) écrit ce qui suit à propos du financement de l'opération [texte souligné et mis en gras par le Tribunal] :

« *Avant la signature du compromis la défenderesse* [SOCIETE2.)] *a signalé à SOCIETE1.) qu'elle procéderait à une* <u>*acquisition*</u> ***<u>conjointe</u>*** *du projet avec une certaine PERSONNE1.), demeurant ADRESSE8.)* ».

En ce qui concerne Madame PERSONNE1.), celle-ci disposait de fonds auprès de la qui la SOCIETE3.) à hauteur de 2.000.000 euros (pièce adverse n°3).

En ce qui concerne SOCIETE2.), [elle] *a déclaré à l'époque* […] <u>*participer à hauteur de 30 % du prix de vente acté de 2.325.000 €*</u>

moyennant fonds propres et qu'il lui était nécessaire d'obtenir au préalable un prêt pour sa participation.

Tout ceci a été reflété dans le compromis de vente (pièce adverse n°1) ».

L'article 5 intitulé « *Conditions suspensives* » du compromis de vente stipule ce qui suit à propos du financement [texte souligné et mis en gras par le Tribunal] :

« Financement :

*L'acquéreur déclare, que pour financer le coût global de son acquisition éventuelle, il est prêt à investir **30%** du prix de vente acté devant notaire en fonds propres, il lui sera nécessaire d'obtenir au préalable un ou plusieurs prêts **pour le solde**. Il devra introduire sa demande auprès d'au moins deux banques soumises au contrôle de la CSSF.*

Par suite de cette déclaration, le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui seront sollicités par l'Acquéreur […] ».

Il y a encore lieu de citer l'article 9 intitulé « *clause spéciale* » qui prévoit ce qui suit :

«

1) *le terrain sera dépollué du vendeur, jusqu'à une profondeur de 3,50 m maximale au plus tard au commencement des travaux liés à la construction de l'immeuble. La stabilisation des maisons adjacentes est à charge de l'acheteur.*
2) *Une copie de la provenance des fonds propres que l'acquéreur souhaite investir sur ce projet sera annexée à ce compromis de vente.*
3) *Le document que « l'Acquéreur » a transmis au « vendeur » attestant que Madame PERSONNE1.) investit dans la société SOCIETE2.) S.à r.l. sera annexé à ce CdV* [compromis de vente].
4) *Les autorisations de construction de la SOCIETE5.) et/ou (en cas de disponibilité) le cadastre vertical seront annexés à ce CdV* ».

Le Tribunal constate que les parties n'ont pas pris position par rapport au sens de la « *clause spéciale* » sub 3) et au principe ainsi qu'à la mesure de l'impact de ce point 3) sur la condition suspensive stipulée à l'article 5 du compromis de vente.

À l'heure actuelle, le Tribunal ignore l'ampleur des investissements tant de PERSONNE1.) que de la société acquéreuse SOCIETE2.).

Il échet encore de constater la société SOCIETE1.) a seulement versé copie du compromis et de la lettre d'engagement de PERSONNE1.), mais non l'annexe mentionnée sous le point 2) de la prédite clause, ce qui aurait éventuellement permis d'éclairer le Tribunal sur la question du financement.

Le Tribunal donne à considérer qu'il ne saurait statuer sur base de déductions qu'il opère à partir d'explications pour le moins imprécises s'agissant de l'envergure des différents financements à effectuer et la raison de la clause suspensive en rapport avec le financement au vu de la référence au compromis de l'investissement de PERSONNE1.).

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter les parties à renseigner le Tribunal sur l'ampleur des investissements de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE2.), ainsi que de conclure tant sur le sens de la « *clause spéciale* » sub 3) que sur le principe ainsi que la mesure de l'impact de ce point 3) sur la condition suspensive stipulée à l'article 5 du compromis de vente.

Il y a encore lieu d'inviter les parties à verser l'annexe intitulée « *copie de la provenance des fonds propres que l'acquéreur souhaite investir sur ce projet* » mentionnée sous le point 2) de l'article 9 intitulé « *clause spéciale* » et de réserver le surplus.

Le Tribunal tient enfin à relever que s'agissant d'un litige se mouvant entre deux sociétés commerciales, il y a lieu de statuer par un jugement commercial selon la procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

rejetant le moyen de nullité soulevé par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) tiré de l'indication erronée de l'adresse du siège social de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),

déclare recevable en la forme l'assignation du 12 février 2021,

avant tout autre progrès en cause,

- invite les parties :

    - o à conclure sur l'ampleur des investissements tant de PERSONNE1.) que de la société SOCIETE2.),

    - o à conclure sur le sens de la « *clause spéciale* » sub 3) stipulée à l'article 9 du compromis de vente du 4 février 2020 et sur le principe ainsi que sur la mesure de l'impact de ce point 3) sur la condition suspensive figurant à l'article 5 dudit compromis,

    - o à verser l'annexe intitulée « *copie de la provenance des fonds propres que l'acquéreur souhaite investir sur ce projet* » mentionnée sous le point 2) de l'article 9 intitulé « *clause spéciale* »,

le tout jusqu'au 22 septembre 2023,

réserve le surplus,

met l’affaire en suspens.