Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00126 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-deux septembre deux mille vingt-trois.

Numéros TAL-2018-02844 et TAL-2018-04012 du rôle

Composition :

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

I.
(TAL-2018-02844)

ENTRE

la SOCIETE1.), déclarée en état de faillite suivant jugement rendu en date du 31 mars 2023 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), actuellement représentée par son curateur Maître Laurent BIZZOTTO en sa qualité de curateur de la faillite,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 12 mars 2018,

partie défenderesse sur reconvention,

ayant initialement comparu par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ensuite par Maître Stéphane MEYER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Laurent BIZZOTTO, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

ET

PERSONNE1.), agriculteur, demeurant à ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représenté aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

(TAL-2018-04012)

ENTRE

la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 29 mai 2018,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), agriculteur, demeurant à ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représenté aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 17 février 2023.

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 5 mai 2023.

Entendu la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) en faillite par l'organe de son mandataire Maître Laurent BIZZOTTO, curateur et avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Alexandre GRIGNON, avocat en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Karim SOREL n'ayant pas comparu à l'audience.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 5 mai 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

PROCÉDURE

Il convient de rappeler que suivant acte d'huissier de justice du 12 mars 2018, la SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a régulièrement assigné PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1.) ») devant le Tribunal de ce siège pour :

- le voir condamner à lui payer la somme de 87.750 euros au titre de frais d'agence immobilière stipulés dans le compromis de vente du 16 octobre 2017 avec les intérêts au taux légal « à compter de l'échéance », sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2018-02844.

Par acte d'huissier de justice du 29 mai 2018, la SOCIETE2.) (ci-après « la société SOCIETE2.) ») a régulièrement assigné PERSONNE1.) devant le même Tribunal pour :

- le voir condamner à lui payer la somme principale de 1.500.000 euros au titre de la clause pénale stipulée au compromis de vente du 16 octobre 2017 avec les intérêts au taux légal à compter du 31 janvier 2018, date de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le voir condamner à lui payer la somme de 1.250 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2018-04012.

L'instruction des affaires pré-qualifiées a été jointe suivant mention au dossier du 2 octobre 2018.

Elle a été clôturée suivant ordonnance de clôture du 22 mars 2019 quant au seul volet d'une éventuelle surséance à statuer requise par PERSONNE1.).

Par jugement n°2019TALCH11/00080 rendu en date du 17 mai 2019, le Tribunal de ce siège a rendu la décision au dispositif conçu comme suit :

« ***PAR CES MOTIFS***

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

reçoit les demandes en la forme,

vu la plainte avec constitution de partie civile déposée en date du 26 septembre 2018 par PERSONNE1.) entre les mains du juge d'instruction,

sursoit à statuer en attendant le résultat de l'action pénale, réserve les droits des parties et les frais ».

Par courrier en date du 30 janvier 2020, le Parquet du Tribunal d'arrondissement a informé le Tribunal que l'instruction pénale a été clôturée sans inculpation en date du 24 janvier 2020.

Ensuite, les parties ont conclu comme suit sur le fond de l'affaire :

PERSONNE1.) fait un bref rappel des faits tels qu'énoncés dans ses conclusions notifiées préalablement au jugement interlocutoire.

Quant au fond, il conclut, <u>à titre principal</u>, au défaut de fondement des demandes des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Il expose que le compromis de vente du 16 octobre 2017 prévoit qu'il ne prendra effet que si « *Monsieur PERSONNE1.) fait l'acquisition d'une nouvelle ferme* ».

Bien que cela n'ait pas été expressément stipulé dans le compromis, les parties auraient convenu que PERSONNE1.) achèterait une ferme sise à ADRESSE4.) en Allemagne et uniquement sous les conditions que le prix de vente de cette ferme soit inférieur à 1.300.000 euros et que cette ferme soit entièrement exploitable.

L'acquisition de cette ferme aurait été la condition essentielle à son engagement au compromis du 16 octobre 2017 et la société SOCIETE1.) se serait engagée à négocier le prix de vente affiché à 1.850.000 euros.

Lors de la visite en date du 23 octobre 2017, il serait devenu clair que la ferme était absolument inexploitable et que le prix de vente se situait hors du budget de PERSONNE1.). Dès lors que la vente n'aurait pas pu avoir lieu, la condition suspensive prévue dans le compromis de vente du 16 octobre 2017 devrait être réputée défaillie au sens de l'article 1176 du Code civil, le compromis étant devenu caduc, sinon à considérer comme résolu entre parties à la date de la visite des lieux du 23 octobre 2017. Ainsi, la dénonciation du compromis de vente par PERSONNE1.) par courrier en date du 30 novembre 2017 aurait été superfétatoire.

PERSONNE1.) soulève, <u>à titre subsidiaire</u>, la nullité du compromis de vente du 16 octobre 2017 en ce que la condition relative à l'acquisition d'une nouvelle ferme stipulée dans le compromis de vente du 16 octobre 2017 serait une condition purement potestative au regard des articles 1170 et 1174 du Code civil.

<u>À titre plus subsidiaire</u>, il soulève la nullité du compromis de vente du 16 octobre 2017 pour vice de consentement au visa des articles 1109, 1110 et 1116 du Code civil, sinon pour absence de cause en application de l'article 1131 du même Code.

<u>Encore plus subsidiairement</u>, il fait valoir que le compromis de vente du 16 octobre 2017 a été signé sous trois conditions suspensives supplémentaires au profit de la société SOCIETE2.). Dès lors que ces conditions suspensives n'auraient pas été réalisées, le compromis de vente serait devenu caduc.

La société SOCIETE1.) conteste que la ferme en Allemagne faisait partie des discussions des parties. Les parties auraient discuté de l'acquisition d'une « nouvelle ferme », ainsi que cela aurait été indiqué dans le compromis de vente.

Elle n’aurait à aucun moment indiqué à PERSONNE1.) que le prix de la ferme visitée soit inférieur à 1.300.000 euros et qu’elle soit intégralement exploitable.

La société SOCIETE1.) estime qu’il y a lieu de se tenir à la convention entre parties, qui serait claire et précise en ce qu’elle ferait état de l'acquisition d'une nouvelle ferme par PERSONNE1.) et qu’elle ne spécifierait ni l’acquisition d’une ferme particulière, ni que son prix de vente devrait être inférieur à 1.300.000 ou qu'elle devrait être intégralement exploitable.

Quant au moyen de nullité du compromis de vente du 16 octobre 2017 soulevé par PERSONNE1.) tiré du caractère potestatif de la clause litigieuse quant à l’acquisition d’une nouvelle ferme, la société SOCIETE1.) fait valoir qu’en sa qualité d'agence immobilière, il lui appartenait de présenter à PERSONNE1.) des fermes qu’il pouvait potentiellement acquérir et qu’il y aurait partant lieu de rejeter la demande en nullité du compromis de vente sur base de l'article 1175 du Code civil.

La société SOCIETE1.) conteste encore qu'il y ait eu vice du consentement dans le chef de PERSONNE1.). Ce dernier resterait en défaut d’apporter la preuve quant à ses affirmations suivant lesquelles elle l’aurait harcelé pendant plusieurs mois, et quant aux prétendues conditions dans lesquelles la conclusion du compromis de vente du 16 octobre 2017 a eue lieu. Il resterait encore en défaut d’établir qu'il a informé l'agence SOCIETE1.) de ce que l'acquisition de la ferme en Allemagne était pour lui une condition essentielle de validité de son engagement et qu'elle avait un caractère déterminant pour lui.

La société SOCIETE2.) se rallie en substance aux conclusions de la société SOCIETE1.).

S'agissant de la question de savoir si la clause relative à l’acquisition d’une nouvelle ferme constitue une condition potestative, la société SOCIETE2.) fait valoir au visa de l’adage *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* que PERSONNE1.) ne peut soutenir la nullité de la condition potestative. Pour autant que la clause litigeuse serait à qualifier de condition potestative, la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 16 octobre 2017 resterait néanmoins valable.

Elle conteste qu'il y ait eu vice de consentement dans le chef de PERSONNE1.).

En aucun cas PERSONNE1.) aurait fait l'objet d'harcèlements de sa part. La teneur contractuelle par lui alléguée ne serait étayée par aucun élément du dossier.

Par conclusions en date du 17 décembre 2021, la société SOCIETE1.) fait valoir que le compromis de vente du 16 octobre 2017 ne fait pas référence à une ferme en particulier et que la stipulation litigieuse laisserait peu de doute que les parties sont en présence d'une stipulation purement potestative. Dès lors que la clause litigieuse figurerait à la fin du contrat, PERSONNE1.) ne pourrait raisonnablement soutenir qu'une clause aussi sommaire constitue la base de son engagement. Il serait de jurisprudence qu'une clause nulle n'affectant pas l'économie globale du contrat serait seule nulle, sans affecter la validité du contrat dans son ensemble.

Elle ajoute qu'en aucun cas, il pourrait être question d'une stipulation simplement potestative, alors qu'il ne ressortirait d'aucun élément du dossier qu'un tiers ou une partie au contrat aurait eu comme mission de trouver une ferme à PERSONNE1.).

L'affaire a été clôturée suivant ordonnance de clôture du 17 février 2023 quant au fond du litige entre parties.

La société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite suivant jugement rendu en date du 31 mars 2023 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

À l'audience du 5 mai 2023, Maître BIZOTTO a indiqué qu'il ne souhaitait pas conclure comme suite à l'état de faillite de la société SOCIETE1.), l'affaire ayant donc été prise en délibéré à cette date.

MOTIFS DE LA DECISION

Il est constant en cause qu'en date du 16 octobre 2017, un compromis de vente portant sur plusieurs terrains sis à ADRESSE5.) a été signé entre PERSONNE1.) en tant que partie venderesse et la société SOCIETE2.) en tant que partie acquéreuse pour un prix de 1.500.000 euros.

Aux termes dudit compromis « [l]*a partie venderesse vend la partie 1 (voir annexe)* […] *à la partie acquéreuse qui accepte une ferme (annexe) sans la maison mitoyenne de gauche avec son jardin jusqu'en haut (voir annexes) sise à ADRESSE6.) plus terrains inscrits sous les numéros cadastraux NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.) et la partie ouest des parcelles NUMERO8.) et NUMERO9.), Commune de ADRESSE7.), section A de ADRESSE5.), d'une superficie de +/- 20 ares* ».

Il est soumis aux clauses et conditions suivantes :

« *L'acte notarié sera dressé au plus tard 3 semaines après l'obtention de toutes les autorisations requises à la construction pour la partie 1 d'une résidence, des maisons unifamiliales ou des maisons bi-familiales d'une contenance cumulée de +/1200 m^2 de surface habitable, par devant Maître Carlo GOEDERT, notaire à Dudelange. L'entrée en jouissance se fera au plus tard après l'acte notarié.*

[…]

Clause suspensive et résolutoire :

Les acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt bancaire pour le règlement du prix de vente et les frais d'acte. Ils devront introduire leur demande auprès d'au moins deux banques soumises au contrôle de la CSSF. Le prêt devra être accordé aux conditions usuelles du marché luxembourgeois.

La condition suspensive de l'acceptation du prêt est rédigée dans l'intérêt exclusif des acquéreurs et en tout cas à l'exécution de l'intérêt du vendeur.

Le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où les acquéreurs devraient se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, le présent compromis de vente sera caduc et les parties seront libres de tout engagement, sans que les vendeurs ne puissent invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs.

La présente a lieu sous les clauses suspensives supplémentaires :

- *Sous condition de l'obtention de toutes les autorisations requises y compris cadastre vertical et millième, à la réalisation d'une résidence, des maisons unifamiliales ou des maisons bi-familiales d'une contenance cumulée de +/- 1200 m² de surface habitable et que tous les recours afférents soient épuisés.*
- *Sous condition que la copropriété, de la parcelle sous le numéro NUMERO3.) et NUMERO4.) de la commune de ADRESSE7.) section A de ADRESSE5.), accepte que l'accès carrossable au garages et emplacements de la résidence, des maisons unifamiliales ou des maisons bi-familiales se fasse par ces terrains.*
- *Ce compromis de vente reste valable pour une durée de 12 mois à partir de la date de signature du présent contrat. Une ou plusieurs prolongations de 1 mois pourront cependant être rajoutés pour le besoin administratif et/ou bureaucratique du projet, suivant accord des différentes parties.*

Réservation de la partie 2 :

La partie venderesse réserve la partie 2 (voir annexe) pendant une durée de 36 mois […] à la partie acquéreuse qui accepte les terrains NUMERO9.), NUMERO10.), NUMERO11.), NUMERO7.) et NUMERO12.) de la Commune de ADRESSE7.), section A de ADRESSE5.), d'une superficie de +/- 105 ares.

Cette vente aura lieu à un prix de 4.500.000 euros (deux millions neuf cent quarante mille) payable à l'acte notarié après la réalisation des projets de la partie 1.

Clause pénale :

En cas de résolution des présents compromis et contrat de réservation par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, les parties qui entendent résilier le compromis devront verser 25% du prix de vente du bien immobilier en cause aux parties.

De même, après réalisation des conditions suspensives et en cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire,

pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer aux autres parties l'indemnité forfaitaire ci-dessous.

Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception des parties créancières de l'indemnité, et sans que ces dernières ne soient tenues de justifier l'existence d'un préjudice.

Les acquéreurs ne sont pas tenus d'accepter la clause pénale si l'immeuble est encore vendable et peuvent opter pour l'acquisition forcée de l'immeuble auquel cas, la cause pénale de 25% n'est pas due, mais les vendeurs sont tenus de payer les frais d'avocat et judicaires pour procédure à l'acquisition forcée de l'immeuble.

Les frais de l'intermédiaire s'élèvent à 5%, payable par la partie venderesse, sans égard à la résiliation ou à la résolution éventuelle du présent contrat, dans ce dernier cas, la partie rétractante sera tendue de payer les frais de l'agence.

Commission de l'agent immobilier :

Le présent compromis a été signé en présence de l'agence SOCIETE1.), ADRESSE1.). Cette dernière a droit à une commission de 3% du prix de vente + TVA. La commission est à charge des vendeurs.

[…]

Conditions particulières : Le présent contrat prendra effet seulement si Monsieur PERSONNE1.) fait l'acquisition d'une nouvelle ferme ».

Pour s'opposer au paiement du montant de la clause pénale exigée par la société SOCIETE2.) et au montant de la commission d'agence immobilière sollicitée par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) se prévaut de différentes exceptions de nullité qu'il convient d'examiner successivement.

Pour des raisons de logique juridique, le Tribunal entend inverser l'ordre de subsidiarité des bases légales invoquées par celui-ci en analysant en premier lieu sa demande en annulation du compromis de vente immobilière pour vice du consentement dans son chef.

Quant au vice du consentement

PERSONNE1.) soutient qu'il y a eu dol de la part de l'agence SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.).

Il convient de rappeler que dans ses conclusions du 11 octobre 2018, il expose qu'au cours des mois d'août, de septembre et d'octobre 2017, Messieurs PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la société SOCIETE3.) seraient venus pratiquement tous les jours au domicile de PERSONNE1.) afin de lui soumettre différents compromis de vente et propositions d'affaires :

- Une première proposition aurait ainsi porté sur la vente de terrains pour une superficie d'environ 20 ares au prix de 1.100.000 euros, ainsi que sur la réservation pendant 36 mois des terrains restants d'une superficie d'environ 105 ares au prix de 2.940.000 euros. Cette proposition aurait néanmoins comporté la stipulation d'un double paiement de la commission due à la société SOCIETE1.) portant à la fois sur 3% et 5% du prix de vente des terrains. Il se serait agi d'une première tentative de tromperie, respectivement d'escroquerie commise par la société SOCIETE1.).

- Une deuxième proposition aurait prévu la vente des terrains de 20 ares au prix d'uniquement 110.000 euros plus « en échange d'une maison unifamiliale d'une surface habitable de +/- 180 m^2 ». La société SOCIETE1.) aurait sciemment omis de préciser que le prix serait de 110.000 euros par are. Il se serait agi d'une deuxième tentative de tromperie, respectivement d'escroquerie commise par la société SOCIETE1.).

- Ladite proposition contiendrait encore une fois la stipulation d'une double commission au profit de la société SOCIETE1.). Il s'agirait d'une troisième tentative de tromperie, respectivement d'escroquerie commise par la société SOCIETE1.). PERSONNE1.) fait encore souligner que les gérants de la société SOCIETE1.) l'auraient constamment mis sous pression, soit en lui téléphonant pratiquement tous les jours, soit en passant directement à son domicile pour obtenir sa signature sur les

compromis de vente qui avait au préalable déjà été signés et paraphés par la société SOCIETE2.). PERSONNE1.) fait souligner que les gérants des deux sociétés seraient en relations familiales.

- À un certain moment, les gérants de la société SOCIETE1.) auraient tenté de forcer PERSONNE1.) à s'associer avec eux et d'apporter tous ses biens immobiliers dans le patrimoine de ladite société. Ceci aurait constitué une quatrième tentative de tromperie, respectivement d'escroquerie commise par la société SOCIETE1.).

- PERSONNE1.) aurait refusé catégoriquement de signer les propositions et les compromis avec lesquels la société SOCIETE1.) l'aurait harcelé presque tous les jours à son domicile ou par téléphone. Or, en date du 16 octobre 2017, les gérants de la société SOCIETE1.) auraient malheureusement réussi à faire craquer PERSONNE1.) qui aurait alors accepté de signer un compromis de vente, sans avoir vraiment eu la possibilité d'en lire les termes. Ce compromis aurait porté sur la vente à la société SOCIETE2.) de plusieurs terrains d'une superficie d'environ 20 ares au prix de 1.500.000 euros, ainsi que sur la réservation au profit de la société SOCIETE2.) pour une durée de 36 mois des terrains restants d'une superficie d'environ 105 ares. Le prix en chiffres des terrains réservés prévoirait un montant de 4.500.000 euros, tandis que le prix en toutes lettres porterait sur le montant de seulement « *deux millions neuf cent quarante mille* » euros. La société SOCIETE1.) aurait sciemment inscrit un prix de vente en toutes lettre nettement moins élevé que le prix indiqué en chiffres. Il s'agirait d'une nouvelle tentative de tromperie, respectivement d'escroquerie commise par la société SOCIETE1.).

Le compromis de vente du 16 octobre 2017 prévoirait également qu'il ne prendrait effet que si « *Monsieur PERSONNE1.) fait l'acquisition d'une nouvelle ferme* ». Bien que cela n'aurait pas été mentionné par écrit dans le compromis, les parties auraient convenu que PERSONNE1.) achèterait une ferme sise à ADRESSE4.) en Allemagne et uniquement sous les conditions que le prix de vente de cette ferme soit inférieur à 1.300.000 euros et que la ferme soit entièrement exploitable par PERSONNE1.). L'acquisition de cette ferme précise aurait été la condition essentielle à son engagement au compromis du 16 octobre 2017. La société

SOCIETE1.) se serait donc engagée à négocier le prix de vente de la ferme qui aurait été affiché au prix de 1.850.000 euros.

Dans ce contexte, la société SOCIETE1.) aurait contacté l'agence allemande SOCIETE4.) et un premier rendez-vous sur place afin d'inspecter les lieux aurait été fixé au 23 octobre 2017. Une fois sur place, PERSONNE1.) aurait néanmoins été informé que le prix de 1.850.000 euros n'était pas susceptible de négociation et que la ferme était absolument inexploitable :

- les terres agricoles seraient grevées de baux de très longue durée,
- l'infrastructure ne correspondrait plus aux normes allemandes,
- il aurait fallu faire des investissements importants afin de la remettre aux normes.

Dans ses conclusions du 28 août 2020, PERSONNE1.) ajoute qu'il résulterait de la chronologie des faits que les agents de l'agence SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont réellement harcelé pendant plusieurs mois PERSONNE1.) en lui soumettant divers projets de « compromis », qui ont au préalable été signés par la société SOCIETE2.) que PERSONNE1.) devait encore signer.

L'agence SOCIETE1.) aurait tenté continuellement de tromper PERSONNE1.) sur le prix de vente, tel que cela résulterait des divers projets de « compromis » et qu'elle aurait finalement réussi à forcer la main de PERSONNE1.) pour signer le compromis du 16 octobre 2017 en y insérant encore une fois délibérément des indications de prix erronées qui ne correspondent pas en termes de chiffres et de lettres.

L'agence SOCIETE1.) aurait délibérément refusé d'indiquer que la seule ferme à laquelle PERSONNE1.) était intéressé était celle sise à ADRESSE4.) et non une autre.

PERSONNE1.) n'aurait jamais signé le compromis de vente pour autant qu'il n'aurait pas été clair depuis le départ qu'il vendrait sa propriété, objet du compromis, seulement s'il serait en mesure d'acheter la ferme sise à ADRESSE4.) dans les conditions précisées ci-avant.

Il aurait été clair pour lui que s'il ne devait pas acheter la ferme aux conditions convenues, le compromis du 16 octobre 2017 deviendrait immédiatement caduc.

L'objectif de l'agence SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) aurait été de le tromper en abusant de sa faiblesse et de sa qualité d'agriculteur, dès lors qu'il ne connaîtrait strictement rien du monde des affaires.

En faisant signer le compromis de vente du 16 octobre 2017, l'agence SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) auraient voulu soit le forcer à leur vendre leur propriété sous n'importe quelle condition afin qu'elles puissent réaliser leur projet immobilier, soit obtenir de sa part le montant de la clause pénale prévue par ledit compromis. Leur comportement serait absolument déloyal et malhonnête et serait en tant que tel constitutif d'un dol.

L'acquisition par PERSONNE1.) de la ferme à ADRESSE4.) aurait été la condition essentielle et avait un caractère déterminant à son engagement au compromis du 16 octobre 2017. Il n'aurait jamais signé le compromis sous d'autres conditions dès lors qu'il ne pourrait pas abandonner son métier d'agriculteur, sans avoir la certitude de disposer d'une autre ferme lui permettant de continuer son métier.

Il n'aurait jamais accepté d'acheter à « *l'aveuglette n'importe quelle autre ferme sans connaître la moindre caractéristique de cette autre ferme* ».

L'agence SOCIETE1.) et la société SOCIETE1.) contestent qu'il y ait eu un quelconque vice du consentement dans le chef de PERSONNE1.). Elles contestent que le compromis visait la ferme sise à ADRESSE4.). L'assigné n'aurait pas pu se tromper sur la condition particulière tenant à l'acquisition d'une « *nouvelle ferme* » et elles ne l'auraient en aucun cas trompé en insérant la clause litigieuse.

L'article 1109 du Code Civil dispose qu'il « *n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol* ».

PERSONNE1.) soutient que l'agence SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) lui aurait raconté des mensonges en lui faisant croire que la clause particulière figurant dans le compromis de vente du 16 octobre 2017 visait l'acquisition de la

ferme à ADRESSE4.) et en lui faisant croire qu'il serait libéré au compromis à défaut de l'acquérir. C'est sur base de ces fausses indications que les parties demanderesses auraient convaincu PERSONNE1.) de signer le compromis de vente.

Il convient de rappeler que suivant les dispositions de l'article 1109 du Code Civil, il n'y a point de consentement valable si le consentement a été surpris par dol.

L'article 1116 du même Code précise que le dol est une cause de nullité de la convention si les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas, il doit être prouvé.

Le dol dans la formation du contrat désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter. Celui qui en est victime ne s'est pas trompé, on l'a trompé. (Droit civil, les obligations, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, Précis, Droit Privé, 8ème édition, Dalloz, page 229)

Aux manœuvres pratiquées par l'une des parties contre l'autre, que vise l'article 1116 du Code Civil, la jurisprudence assimile le mensonge et la réticence. On entend par manœuvres, toutes machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter. (Droit civil, les obligations, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, Précis, Droit Privé, 8ème édition, Dalloz, page 231).

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées par un simple mensonge ou même une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. L'auteur doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait

porté sur la substance de la chose. Il suffit qu'elle ait déterminé le consentement de la victime.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (Droit Civil, Les Obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 5ème édition, page183, n°230).

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie *in concreto* par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée (Juris-Classeur civil, art. 1116, n° 11 et suivants).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, il appartient à la partie qui se prévaut du dol de rapporter la preuve non seulement de l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour 9 février 2000, 31, 356).

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

S'agissant de l'acquisition de la ferme à ADRESSE4.), il résulte des développements qui précèdent que PERSONNE1.) ne peut pas prétendre que les parties demanderesses lui aient fait croire que la condition particulière visait l'acquisition en particulier de la ferme à ADRESSE4.), alors qu'il a été expressément stipulé dans le compromis de vente du 16 octobre 2017 qu'il vise l'acquisition par ce dernier d'une « *nouvelle ferme* ».

S'y ajoute qu'aucun élément du dossier ne vient corroborer la version des faits de PERSONNE1.) suivant laquelle il aurait été de l'entendement des parties de viser un bien immobilier particulier. En effet, son courrier du 30 novembre 2017, adressé

à la société SOCIETE2.) suivant lequel il a informé cette dernière qu'il n'entendait pas acquérir la ferme à ADRESSE4.) et qu'en conséquence, le compromis devrait être considéré comme nul et de nul effet est insuffisant pour établir la teneur des discussions contractuelles entre parties. Le Tribunal relève à ce sujet que par courrier de son mandataire en date du 1er mars 2018, la société SOCIETE2.) a fait valoir ses contestations quant audit courrier de PERSONNE1.). Elle fait valoir que PERSONNE1.) discute des conditions nouvelles - contestées - non stipulées dans le compromis de vente.

Le Tribunal tient encore à relever que le fait que le compromis de vente du 16 octobre 2017 stipule un double paiement de la commission due à la société SOCIETE1.) portant à la fois sur 3% et 5% du prix de vente des terrains et que les propositions de contrat contiennent des erreurs en ce que le prix indiqué en chiffres ne correspond pas à celui indiqué en toutes lettres et qu'il a été omis de préciser que le prix serait de 110.000 euros par are n'est pas suffisant pour retenir des manœuvres dolosives dans le chef de la société SOCIETE1.).

En tant que partie cocontractante, PERSONNE1.) aurait dû de vérifier les écrits lui soumis et les corriger, en cas de besoin.

En l'absence d'éléments objectifs quant à une intention frauduleuse, les erreurs au niveau du compromis de vente sont à qualifier d'erreurs de négligence rédactionnelle, le Tribunal de céans ne pouvant et ne devant en déduire une quelconque intention de tromper.

Sur base des considérations qui précèdent, le Tribunal retient qu'il n'est dès lors pas établi que l'agence SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) aient employés des manœuvres dolosives à l'égard de PERSONNE1.) qui l'ont poussé à contracter.

S'agissant de l'erreur, l'article 1110 du Code civil précise que « *l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention* ».

Il convient de relever qu'en dépit du caractère apparemment limitatif de l'article 1110 du Code Civil prévoyant la nullité d'une convention pour erreur sur la

substance de la chose qui en est l’objet, les Tribunaux prononcent parfois l’annulation du contrat, en dehors des prévisions du texte, sur le fondement d’une erreur qu’ils ne rattachent ni à la substance, ni à la personne. Il en est ainsi dans des hypothèses où l’erreur commise est d’une gravité telle qu’elle est parfois considérée comme s’opposant à l’existence même du consentement et pour cette raison dénommée erreur-obstacle.

L'erreur-obstacle est une notion doctrinale qui trouve sa source dans le droit romain classique. Elle correspond au souci de sanctionner certaines erreurs qui, sans entrer dans les prévisions de l'article 1110 du Code Civil, reposent néanmoins sur un malentendu fondamental faisant obstacle à l'existence même du consentement. Il s'agit par conséquent d'hypothèses où les contractants ne se sont pas compris.

La preuve de l'erreur est à la charge de la partie qui prétend que son consentement a été vicié.

L'erreur étant un fait juridique, sa preuve est possible par tous moyens, notamment par présomptions. Ce sont les circonstances, l'âge, la profession, la situation sociale, la compétence, le prix qui rendent plus ou moins vraisemblable l'erreur alléguée par le demandeur en nullité.

L'objet de la preuve est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration, du reste, est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité.

La victime de l'erreur doit ensuite prouver que l’erreur avait un objet tel que la nullité soit encourue et que son cocontractant savait que cet élément était déterminant pour elle.

Il convient en premier lieu de constater que l’erreur dont se prévaut PERSONNE1.) ne concerne pas la substance même du compromis de vente du 16 octobre 2017.

En effet, il ne prétend pas ne pas avoir compris quelle était la substance de la chose qui est l’objet du contrat, à savoir en l’espèce la vente et la réservation de

terrains. PERSONNE1.) soutient que l'erreur consisterait dans le fait qu'elle aurait cru que le l'exécution du compromis de vente du 16 octobre 2017 était soumise à la condition qu'il ferait l'acquisition de la ferme à ADRESSE4.) et que cette acquisition aurait été déterminante et essentielle pour son consentement.

PERSONNE1.) se prévaut donc en fait de l'erreur-obstacle.

Il convient de rappeler que la condition particulière stipulée au compromis de vente du 16 octobre 2017 prévoit que le compromis de vente « *prendra effet seulement si Monsieur PERSONNE1.) fait l'acquisition d'une nouvelle ferme* »

Il résulte donc de cette condition suspensive que la vente est uniquement valable si PERSONNE1.) achètera une autre ferme. PERSONNE1.) ne peut pas prétendre avoir cru que la condition particulière visait l'acquisition d'un bien immobilier particulier, et plus particulièrement une ferme située à ADRESSE4.), alors que, tel que précisé *supra*, il est précisément stipulé que la vente ne sera valable que si PERSONNE1.) fait l'acquisition d'une nouvelle ferme, sans autre précision.

Il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve de ce que son consentement aurait été vicié.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de rejeter sa demande en nullité pour vice du consentement.

<u>Quant à l'absence de cause</u>

Encore plus subsidiairement PERSONNE1.) demande à voir prononcer la nullité du compromis de vente du 16 octobre 2017 pour défaut de cause, sinon fausse cause. Il fait valoir que la cause déterminante de son engagement a été la possibilité d'acheter la ferme sise à ADRESSE4.) et ce sous condition que cette acquisition soit réalisée à un prix de vente inférieur à 1.300.000 euros et que la ferme soit intégralement exploitable pour les besoins destinés à un agriculteur, tel que lui et qu'il n'aurait jamais signé le compromis si ç'avait été pour acheter n'importe quelle autre ferme.

L'article 1131 du Code civil dispose que l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.

L'article 1132 du même code dispose que la convention n'est pas moins valable, quoique la cause n'en soit pas exprimée.

La doctrine et la jurisprudence s'accordent pour voir dans l'article 1132 du Code civil l'énoncé d'une présomption d'existence et de licéité de la cause, malgré le silence de l'acte, de sorte que la charge de la preuve en relation avec la cause, que ce soit celle de son inexistence, de son illicéité ou de son immoralité, repose sur celui qui demande l'annulation de l'acte ou qui prétend échapper à une condamnation en exécution ou en dommages et intérêts (cf. Jurisclasseur civil, sub. art. 1131 à 1133, fasc 10, n° 55 ; cité in TAL, 3ème chambre, 22 février 2011, rôle n°43/2011).

La fausse cause est une absence de cause sur laquelle vient se greffer un vice du consentement, le plus souvent une erreur.

En l'espèce, la cause, appréhendée de manière objective, à savoir le but immédiat qui a déterminé le contractant à s'obliger, est constituée par la volonté de PERSONNE1.) de céder ses terrains une fois qu'il aurait trouvé une nouvelle ferme.

Cette volonté ressort à suffisance de droit de la signature apposée par lui sur le compromis de vente du 16 octobre 2017.

Il ne saurait partant y avoir absence de cause, respectivement fausse cause et la demande de PERSONNE1.) est partant également à abjuger sur cette base.

Quant à l'existence d'une condition purement potestative

PERSONNE1.) soutient que la condition particulière relative à l'acquisition d'une nouvelle ferme par PERSONNE1.) qui est stipulée dans le compromis de vente litigieux est potestative, vu qu'il pouvait décider de façon discrétionnaire du moment et de la ferme qu'il souhaitait ou non acheter. La réalisation de la condition reposerait donc sur sa seule volonté. Le compromis de vente serait par conséquent nul et sans effet.

Il convient d'emblée de rejeter le moyen de la société SOCIETE2.) suivant lequel PERSONNE1.) ne saurait solliciter la nullité d'une clause éventuellement

potestative en vertu de l'adage *Nemo auditur propriam suam turpitudinem allegans*.

Il est en effet admis que la nullité de la condition potestative peut, par principe, être invoquée par le débiteur [de l'obligation] (Répertoire de droit civil, Condition – Yvaine BUFFELAN-LANORE ; Jean-Denis PELLIER, sous le n°38).

L'article 1174 du Code Civil prévoit que « *toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige* ».

L'article 1170 du Code Civil dispose que « *la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un évènement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher* ».

La condition peut, sans soulever d'objection de principe, être potestative pour le créancier : le débiteur s'oblige sous la condition, suspensive ou résolutoire, que le créancier accomplisse ou, au contraire, n'accomplisse pas tel acte. Il importe peu que cette condition dépende exclusivement de la volonté du créancier ou non. Au contraire, la condition potestative pour le débiteur soulève une objection fondamentale : un engagement dont l'efficacité est subordonnée à la volonté de celui qui s'oblige n'est pas, en réalité, un engagement. Celui qui s'oblige s'il le veut ou s'il le juge à propos n'a pas contracté sérieusement. C'est pourquoi toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige. (Droit civil, les obligations, Dalloz, Droit Privé, Précis, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, page 1134).

Il est cependant admis que l'article 1174 précité ne vise que la condition purement potestative suspensive. La condition résolutoire, même purement potestative, n'empêche pas la formation du contrat qui sort immédiatement tous ses effets. Il faut en déduire qu'une obligation contractée sous une condition potestative résolutoire n'encourt pas la nullité prévue à l'article 1174 du Code Civil (Les Novelles, droit civil, t. IV, vol. II, la condition, p. 387, n° 123 et suivants).

Comme on ne pourrait concevoir que l'évènement soit incertain pour les parties si elles en avaient la maîtrise, la condition doit porter sur un évènement soumis en partie au moins à des circonstances casuelles, indépendantes de la volonté des contractants (Jurisclasseur, Fasc. Unique : contrats et obligations – obligations

conditionnelles – caractères de la condition, B. extériorité de l'évènement par rapport à la volonté des parties, point 25).

Le débiteur d'une obligation s'est engagé sous une condition potestative lorsqu'il dépend de son seul pouvoir discrétionnaire de décider qu'il exécutera ou non ladite obligation. Cette condition est dite purement potestative (cf. Mémento Francis LEFEBVRE, Contrats, éd. 1997, no 1892).

Il a été décidé que constitue une condition purement potestative « *celle qui porte sur un évènement au pouvoir du débiteur et qui dépend de la seule volonté de ce dernier, donc abandonne le créancier absolument à l'arbitraire du débiteur. Pour déterminer si une clause contractuelle correspond à cette définition il faut examiner si elle crée concrètement un déséquilibre des forces économiques en présence et si elle permet au débiteur de tenir le créancier à sa merci* » (Cour d'Appel 16 janvier 2001, P.32, 186).

La condition purement potestative porte sur le consentement lui-même (*in ipsa et mera voluntate*). Elle n'est autre que la condition « si je veux », « si tel est mon bon plaisir ». Si la condition est purement potestative, le consentement n'est pas réel. La condition ne suspend pas l'engagement, elle le contredit. (op. cit. points 29 et 30)

Des analyses doctrinales ont montré l'insuffisance de la conception classique uniquement axée sur la protection de la réalité du consentement. La jurisprudence a ressenti la nécessité de dépasser la distinction artificielle des conditions portant *in ipsa et mera voluntate* et des conditions portant *in facto a voluntate pendente.* Elle a préféré assurer plus largement la protection des parties contre l'arbitraire de leur cocontractant. (op. cit. point 34)

D'après la jurisprudence française, lorsque la condition consiste en une appréciation que le débiteur doit porter et que cette appréciation relève de sa seule volonté, voire de son caprice, la condition est potestative et l'engagement nul (Cass. com. 28 juin 1965 : Bull. civ. 1965, III, n°405). Certains arrêts français vont même jusqu'à annuler tout engagement qui serait subordonné, non pas exclusivement, mais même simplement partiellement à la volonté du débiteur (Cass. 3e civ., 8 oct. 1980 : Bull. civ. 1980, III, n°154).

L’article 1174 du Code Civil s’applique indifféremment aux contrats unilatéraux et synallagmatiques (Cour d’Appel 16 janvier 2001, 32, 187).

La clause intitulée « *Conditions particulières* » subordonne l’exécution de la vente au profit de la société SOCIETE2.) à la condition de l’acquisition d’une autre ferme par PERSONNE1.). Cet événement, suspendant la prise d’effet de la vente entre parties, permet à PERSONNE1.) d’empêcher, discrétionnairement et sans inconvénient, toute acquisition nouvelle, dès lors qu’il lui suffit de refuser de faire des démarches en ce sens.

Cette clause abandonne donc la partie acquéreuse à l’arbitraire du vendeur PERSONNE1.) et crée un déséquilibre des forces économiques en présence, vu qu’elle permet à PERSONNE1.) de tenir la société SOCIETE2.) à sa merci en lui permettant de refuser tout achat d’un bien de remplacement, sans que la condition suspensive particulière ne soit remplie. Du fait de cette possibilité qui a été stipulée uniquement en faveur de la partie venderesse, la condition suspensive perd son caractère incertain et indépendant de la volonté des parties contractantes, caractères pourtant inhérents à la définition même de l’obligation conditionnelle.

Sur base des dispositions de l’article 1170 du Code civil et des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la condition suspensive particulière qui a été stipulée dans le compromis de vente du 16 octobre 2017 est purement potestative, puisqu’elle laisse à PERSONNE1.) la décision de réaliser ou de ne pas réaliser un achat et donc de décider de réaliser la condition suspensive ou pas.

Le Code civil exclut qu’une obligation puisse être contractée sous une condition potestative pour le débiteur. Une telle condition contredit l’idée même d’engagement. Aussi est-ce bien l’obligation elle-même, et non la seule condition, que le code annule en son article 1174. La Cour de Cassation française a sur ce point une jurisprudence particulièrement nette : « *l’article 1174 du Code Civil dispose, non pas que la condition potestative stipulée au profit du débiteur est nulle, mais que toute l’obligation est nulle lorsqu’elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s’oblige* » (Cass. com. 9 déc. 1980 : Bull. civ. 1980, IV, n°421).

Sur base des dispositions de l'article 1174 du Code civil, il y a lieu de déclarer nul le compromis de vente du 16 octobre 2017.

L'article 1227 du Code Civil dispose que la nullité de la convention principale entraîne celle de la clause pénale.

Sur base des développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de rejeter les demandes formulées par la société SOCIETE2.) en paiement du montant de la clause pénale et par la société SOCIETE1.) en paiement d'une commission d'agence prévues par le compromis de vente du 16 octobre 2017.

Quant aux demandes accessoires

- Quant aux indemnités de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Les parties n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes sont à rejeter.

- Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance dirigée par la société SOCIETE1.) à l'encontre de PERSONNE1.) à charge de la

société SOCIETE1.) en faillite, tandis que les frais et dépens de l'instance dirigée par la société SOCIETE2.) à l'encontre de PERSONNE1.) sont à charge de la société SOCIETE2.).

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare les demandes principales en paiement de la SOCIETE2.) et de la SOCIETE1.), en faillite, représentée par son curateur Maître Laurent BIZOTTO et reconventionnelle de PERSONNE1.) en annulation du compromis de vente du 16 octobre 2017 recevables en la forme,

rejette la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en annulation du compromis de vente du 16 octobre 2017 tant sur base du vice du consentement, que sur base du défaut de cause,

dit que le compromis de vente conclu en date du 16 octobre 2017 entre PERSONNE1.) et la SOCIETE2.) l'a été sous une condition purement potestative,

partant, déclare nul le compromis de vente du 16 octobre 2017,

rejette la demande de la SOCIETE1.), en faillite, représentée par son curateur Maître Laurent BIZOTTO, dirigée à l'encontre de PERSONNE1.), en paiement de la commission d'agence immobilière,

rejette la demande de la SOCIETE2.) dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) en paiement de la clause pénale,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

met les frais et dépens de l’instance dirigée par la SOCIETE1.) en faillite à l’encontre de PERSONNE1.) à charge de la SOCIETE1.) en faillite,

met les frais et dépens de l’instance dirigée par la SOCIETE2.) à l’encontre de PERSONNE1.) à charge de la SOCIETE2.).