

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00208 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2020-07124 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 23 juillet 2020,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par ses associés, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par la société KRIEPS - PUCURICA Avocat SARL établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 5 juin 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 25 septembre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 25 septembre 2024.

Exposé des faits et de la procédure

Le 10 février 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** »), a conclu un compromis de vente avec la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI (ci-après, la « **société SOCIETE2.)** ») portant sur la vente d'un bien immobilier sis à ADRESSE3.), cadastré section LE de ADRESSE3.), n° NUMERO3.) au lieu-dit « ADRESSE3.) », moyennant le prix de 3.200.000 EUR, ensemble avec un avant-projet pour la réalisation d'appartements ou de chambres.

Les parties ont convenu d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt dont le délai de réalisation a été fixé au 28 février 2020.

Les parties ont également convenu que l'acte authentique devra être signé devant notaire au plus tard le 20 mars 2020.

Enfin, les parties ont convenu d'une clause pénale aux termes de laquelle il est prévu qu'« *en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.* »

Par courrier recommandé du 7 avril 2020, le conseil de la société SOCIETE1.) a mis en demeure la société SOCIETE2.) de lui payer la somme de 320.000 EUR correspondant au montant de la clause pénale.

Par courrier officiel de son conseil du 20 avril 2020, la société SOCIETE2.) a contesté la validité du compromis de vente du 10 février 2020 et a refusé de payer le montant de la clause pénale.

Par exploit d'assignation du 23 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a assigné la société SOCIETE2.) à comparaitre devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de la voir condamner au paiement de la somme de 320.000 EUR au titre de la clause pénale.

Prétentions et moyens

Aux termes de ses conclusions notifiées en cause, **la société SOCIETE1.)**, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, demande de :

- rejeter la fin de non-recevoir soulevée par la société SOCIETE2.) tirée du défaut de qualité à agir ;
- débouter la société SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente sur base de l'article 1599 du Code civil ;
- débouter la société SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente pour dol, sinon pour erreur ;
- débouter la société SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente pour absence de cause et d'objet ;
- débouter la société SOCIETE2.) de sa demande en réduction du montant de la clause pénale ;
- rejeter l'offre de preuve par témoins formulée par la société SOCIETE2.) ;
- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 320.000 EUR, augmentée des intérêts légaux à compter du 7 avril 2020, date de la mise en demeure de payer, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;
- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- débouter la société SOCIETE2.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner la société SOCIETE2.) à l'entière responsabilité des frais et dépens de l'instance, sinon instituer un partage largement favorable à la société SOCIETE1.) ;

A l'appui de sa demande en paiement, la société SOCIETE1.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 1152 du Code civil que la condition suspensive stipulée au compromis de vente doit être réputée accomplie par l'arrivée du terme, le 20 mars 2020, de sorte que la société SOCIETE2.) est tenue au paiement du montant de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la réduction du montant de la clause pénale, estimant cette demande injustifiée.

En réponse à la fin de non-recevoir soulevée par la société SOCIETE2.) pour défaut de qualité à agir, la société SOCIETE1.) conteste le défaut de propriété de l'immeuble au moment de la signature du compromis de vente du 10 février 2020. Pour établir son droit de propriété, elle s'appuie sur un compromis de vente qu'elle a conclu le 3 octobre 2019 en qualité d'acquéreur et ayant pour objet l'immeuble litigieux.

Pour résister à la demande reconventionnelle en nullité du compromis de vente en raison du dol, sinon de l'erreur vice du consentement, la société SOCIETE1.) fait valoir que contrairement aux allégations de la société SOCIETE2.), il n'existe pas d'accord des parties sur une superficie minimale. Elle observe que la société SOCIETE2.) est un professionnel de l'immobilier qui n'a pas pu se tromper. Elle conteste encore l'existence d'une erreur sur une qualité essentielle. Enfin, elle fait valoir ne pas être l'auteur des plans sur lesquels s'appuie la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) s'oppose à l'audition du témoin PERSONNE1.). Elle fait valoir qu'un litige l'oppose actuellement à la société SOCIETE3.) dont PERSONNE1.) est le représentant légal.

Enfin, elle conteste les accusations d'escroquerie à jugement.

Aux termes de ses conclusions notifiées en cause, **la société SOCIETE2.)**, demande de :

- ordonner à la société SOCIETE1.) de produire aux débats une « version complète » du compromis de vente du 3 octobre 2019 ;
- déclarer la société SOCIETE1.) irrecevable en sa demande en paiement pour défaut de qualité à agir ;
- à titre principal, prononcer la nullité du compromis de vente du 10 février 2020 sur base de l'article 1599 du Code civil ;

- à titre subsidiaire, prononcer la nullité du compromis de vente du 10 février 2020 pour dol, sinon pour erreur ;
- à titre plus subsidiaire, prononcer la nullité du compromis de vente du 10 février 2020 pour absence de cause et d'objet ;
- à titre encore plus subsidiaire, débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la clause pénale en raison d'un défaut de mise en demeure préalable ;
- à titre infiniment subsidiaire, débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la clause pénale, sinon réduire le montant de la clause pénale à 1 EUR ;

En toutes hypothèses,

- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 4.000 EUR à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil;
- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- débouter la société SOCIETE2.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner la société SOCIETE1.) à l'entière responsabilité des frais et dépens de l'instance, sinon instituer un partage largement favorable à la société SOCIETE2.), avec distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE2.) soulève *in limine litis* le défaut de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.). Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) ne justifiant pas de son droit de propriété sur l'immeuble sis ADRESSE3.) à Luxembourg au moment de la signature du compromis de vente le 10 février 2020, elle est irrecevable à exercer une action à son encontre. Elle observe que le compromis de vente du 3 octobre 2019 sur lequel s'appuie la société SOCIETE1.) est insuffisant à établir son droit de propriétaire sur l'immeuble, aucune preuve de la levée des conditions suspensives n'étant produite. S'appuyant sur un extrait cadastral produit aux débats, la société SOCIETE2.) observe que la société SOCIETE4.) apparaît comme étant le propriétaire actuel de l'immeuble litigieux.

A l'appui de sa demande en production forcée de pièces, elle fait valoir que certaines mentions du compromis de vente du 3 octobre 2019 produit aux débats par la société

SOCIETE1.) ont été noircies, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner la communication d'une version complète.

Sur le fond, contestant la qualité de propriétaire de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) fait valoir à titre principal au visa des dispositions de l'article 1599 du Code civil que le compromis de vente du 10 février 2020 est nul. Elle observe que le transfert de propriété devait s'opérer lors de la réitération de la vente devant notaire, le 20 mars 2020 mais qu'à cette date, la société SOCIETE1.) ne justifiait d'aucun droit de propriété sur l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente. La société SOCIETE2.) fait valoir que le compromis de vente du 20 décembre 2019 sur lequel s'appuie la société SOCIETE1.), est insuffisant à établir le droit de propriété qu'elle allègue.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) fait valoir au visa des dispositions des articles 1116 et suivants du Code civil, que le compromis de vente du 10 février 2020 est nul en raison du dol, sinon de l'erreur ayant vicié son consentement. Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) lui a remis des plans dans lesquels la surface constructible, présentée comme étant de 500 à 551 m², était erronée. Elle indique qu'une surface constructible d'au moins 500 m² était pour elle une condition essentielle du contrat de vente. Elle observe que la société SOCIETE1.) ne pouvait ignorer l'erreur de surface contenue dans les plans joints au compromis de vente. La société SOCIETE2.) ajoute que les plans finalement autorisés par la VILLE DE LUXEMBOURG comptent 100 m² de moins, ce qui représenterait une « moins-value » qu'elle évalue à 1.200.000 EUR.

La société SOCIETE2.) fait valoir que le défaut de droit de propriété de la société SOCIETE1.) sur l'immeuble s'analyse également en une réticence dolosive justifiant la nullité du compromis de vente.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 1131 du Code civil que le compromis de vente du 10 février 2020 est également nul pour absence de cause et d'objet. Elle observe que la cause de son obligation résidait dans le transfert de propriété de l'immeuble et que l'objet du contrat portait sur le transfert de propriété de l'immeuble avec la condition de pouvoir y implanter 500 m² de surface constructible. La société SOCIETE1.) ne justifiant toutefois pas d'un droit de propriété sur l'immeuble qui au demeurant ne peut pas accueillir une surface de 500 m², le compromis de vente serait dépourvu de cause et d'objet.

A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 1146 du Code civil, l'absence de mise en demeure préalable à la demande en paiement de dommages et intérêts.

A titre infiniment subsidiaire, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle n'est pas débitrice du montant de la clause pénale. Si néanmoins elle devait être tenue au paiement de la clause pénale, elle invoque dans ce cas son caractère excessif par rapport au préjudice subi par la société SOCIETE1.).

En toute hypothèse, la société SOCIETE2.) formule une offre de preuve par témoins en vue d'établir notamment avoir reçu communication des plans datés du 8 novembre 2019 préalablement à la signature du compromis de vente du 10 février 2020 et que ces plans justifiaient d'une surface constructible de 500 m² qui est erronée.

En toute hypothèse également, la société SOCIETE2.) fait valoir que le fait pour la société SOCIETE1.) d'avoir caché au tribunal l'absence de droit de propriété sur l'immeuble litigieux serait de nature à constituer une escroquerie à jugement.

Enfin et en toute hypothèse, la société SOCIETE2.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 6-1 du Code civil, que la société SOCIETE1.) est tenue au paiement de dommages et intérêts, l'abus consistant à avoir agi en justice en se prévalant faussement d'une qualité de propriétaire de l'immeuble.

Motivation

1. Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir

Il est admis que la qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice.

Elle constitue pour le sujet le droit d'agir en justice dans une situation concrète donnée.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) indique avoir conclu avec la société SOCIETE2.) un compromis de vente portant sur un immeuble. Elle indique que la condition suspensive de l'octroi du prêt bancaire s'est réalisée par l'arrivée du terme. Elle indique également que l'acquéreur ayant refusé de réitérer la vente, elle entend solliciter le paiement de la clause pénale convenue entre parties.

Ces éléments sont suffisants pour que la société SOCIETE1.) dispose d'une qualité à agir en paiement de la clause pénale. L'établissement du fait, contesté, de son droit de propriété sur l'immeuble ayant fait l'objet du compromis de vente relève du fond du litige et non de sa recevabilité.

En conséquence, la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir sera rejetée.

2. Sur le fond

La société SOCIETE2.) ayant fait valoir à titre reconventionnel la nullité du compromis de vente conclu avec la société SOCIETE1.) principalement, pour absence de droit de propriété, subsidiairement pour dol, sinon pour erreur, et plus subsidiairement pour absence de cause et d'objet, il convient dans un souci de cohérence d'examiner ces demandes en nullité avant d'examiner la demande principale en paiement de la clause pénale de la société SOCIETE1.).

2.1. Principalement : sur la demande reconventionnelle en nullité fondée sur les dispositions de l'article 1599 du Code civil

En vertu des dispositions des articles 1108 et 1126 du Code civil, la validité d'une convention est subordonnée à l'existence d'un objet certain qui forme la matière de l'engagement.

Dans un contrat de vente, l'objet est à la fois la chose vendue et le prix promis par l'acheteur.

Les dispositions de l'article 1599 du Code civil frappent de nullité le contrat de vente dont le vendeur n'est pas propriétaire de la chose objet de la vente.

Ces dispositions sanctionnent l'inaptitude du vendeur à transférer un droit de propriété dont il n'est pas investi. Il est admis que cette inaptitude s'apprécie au moment où doit se faire le transfert de propriété.

La sanction prévue à l'article 1599 du Code civil étant prescrite dans l'intérêt de l'acquéreur de la chose, celui-ci a, en conséquence, seul qualité pour intenter l'action en nullité de la vente.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont conclu le 10 février 2020 un compromis de vente portant sur un immeuble sis, ADRESSE3.) à Luxembourg.

Le compromis de vente stipule que la « *partie acquéreuse sera propriétaire de l'immeuble vendu à partir de la signature de l'acte de vente notarié et en aura la jouissance à partir du jour de la signature notarié* », reportant ainsi les effets de la vente au jour de l'acte notarié.

Il n'est pas soutenu par les parties que l'une des conditions suspensives stipulées dans le compromis de vente du 10 février 2020 ne se serait pas réalisée.

Il faut déduire de l'ensemble de ces éléments que c'est au jour de la réitération de l'acte de vente chez le notaire, soit en l'occurrence le 20 mars 2020, que la société SOCIETE1.) devait pouvoir justifier qu'elle est titulaire du droit de propriété de l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente du 10 février 2020.

Pour justifier du droit de propriété qu'elle allègue, la société SOCIETE1.) produit aux débats un compromis de vente conclu le 3 octobre 2019 en qualité d'acquéreur (Pièce n°1, farde II en demande). Si le compromis du 3 octobre 2019 a effectivement pour objet le même immeuble sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la ADRESSE4.), section LE de ADRESSE3.), n°NUMERO3.), Lieu-dit « ADRESSE3.) » que celui ayant fait l'objet du compromis du 10 février 2020, il y a toutefois lieu de relever, comme l'observe justement la société SOCIETE2.), que ce compromis est affecté d'une condition suspensive relative à l'octroi d'un financement bancaire de sorte qu'il faut admettre que pour que la vente ait été réalisée, la condition suspensive doit pour cela avoir été levée.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) ne produit aux débats aucun élément de nature à établir la réalisation de la condition suspensive stipulée au compromis de vente du 3 octobre 2019.

La société SOCIETE1.) est également défaillante à établir avoir renoncé au bénéfice de la condition suspensive stipulée au compromis de vente du 3 octobre 2019, tel qu'elle l'allègue dans ses écritures.

Enfin, elle ne verse pas non plus aux débats l'acte notarié réitérant la vente.

Sur la possibilité, en vertu d'une déclaration de command, de passer les deux actes notariés le même jour tel que l'allègue la société SOCIETE1.), il y a lieu de relever qu'il ne ressort, ni des dispositions du compromis du 3 octobre 2019, ni des pièces produites aux débats, que la société SOCIETE1.) se soit réservée une telle possibilité.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) ne justifie pas avoir acquis la propriété de l'immeuble litigieux, et que dès lors elle ne peut se prévaloir de la qualité de propriétaire à la date de la réitération de la vente chez le notaire, le 20 mars 2020.

S'agissant de la demande de la société SOCIETE2.) tendant à voir ordonner à la société SOCIETE1.) de produire aux débats une version non caviardée du compromis de vente du 3 octobre 2019 concernant l'identité du vendeur, il y a lieu de relever que la version dudit compromis actuellement produite aux débats suffit à établir la qualité en laquelle la société SOCIETE1.) a conclu ledit compromis de vente ainsi que les conditions auxquelles ce compromis a été conclu, de sorte que la version non caviardée du compromis de vente n'apparaît pas comme étant utile à la résolution du litige.

En conséquence, la demande en communication de cette pièce sera rejetée.

Dès lors qu'elle s'avère, elle-aussi, inutile à la solution du litige, l'offre de preuve par témoins formulée par la société SOCIETE2.) sera également rejetée.

Il se déduit de l'ensemble des éléments qui précèdent que le compromis de vente du 10 février 2020 a porté sur la vente d'un immeuble qui, au moment de la vente, n'appartenait pas au vendeur.

En conséquence, le compromis de vente du 10 février 2020 sera annulé sur base de l'article 1599 du Code civil.

La nullité emportant l'anéantissement rétroactif du contrat qui est réputé n'avoir jamais existé, la demande principale en paiement de la clause pénale est, au vu de la décision intervenue, sans objet et il n'y sera pas statué.

Sont également à considérer sans objet au vu de la décision intervenue, les demandes subsidiaires en annulation du compromis de vente pour vices du consentement, sinon pour absence de cause et d'objet.

2.2. Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts basée sur les dispositions de l'article 6 -1 du Code civil

Aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, pour engager la responsabilité de l'auteur d'un abus de droit, l'acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Le droit d'accès au juge est un principe fondamental. Il en résulte que l'exercice d'une action en justice constitue, en principe, un droit, et ne peut dégénérer en abus pouvant donner lieu à dommages et intérêts qu'en cas de faute caractérisée.

Cette faute est caractérisée si l'attitude du plaideur révèle une intention de nuire, une mauvaise foi ou une intention dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable dans l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, il est reproché à la société SOCIETE1.) d'avoir agi en justice pour solliciter le paiement d'une clause pénale relatif à la vente d'un immeuble dont elle savait ne pas être le propriétaire.

Le fait que le compromis de vente litigieux ait été annulé dans le cadre de la présente instance ne signifie pas d'emblée que la société SOCIETE1.) a commis une faute dans l'exercice de son action judiciaire.

Il est constant en cause pour ne pas être contesté que la société SOCIETE2.) a, de son côté, refusé de réitérer la vente devant notaire pour des raisons tenant à la surface constructible du projet immobilier qu'elle entendait réaliser, circonstance qui s'avère étrangère à l'existence du droit de propriété de la société SOCIETE1.) sur l'immeuble litigieux.

En outre, il y a lieu de relever que la société SOCIETE2.) ne fournit aucune précision permettant de caractériser tant l'existence, que la nature du préjudice dont elle entend obtenir réparation à hauteur du montant de 4.000 EUR.

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments que la société SOCIETE2.) reste en défaut de caractériser un abus de droit de nature à fonder une action en responsabilité à l'encontre de la société SOCIETE1.).

En conséquence, la demande reconventionnelle sur base de l'article 6-1 du Code civil sera rejetée.

3. Sur l'avis à donner au Procureur d'Etat

Il y a escroquerie à jugement dès lors que le plaideur verse de mauvaise foi un document mensonger pour « surprendre la religion du juge » et pour obtenir une décision qui lui est favorable et qu'il n'aurait pas obtenu si la réalité avait été connue (CSJ, 11 février 2009, n° 79/09 X).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) s'est prévalu à l'appui de sa demande d'un compromis de vente du 3 octobre 2019 et d'un compromis de vente du 10 février 2020 dont aucune des parties n'a établi, ni même allégué qu'ils seraient mensongers ou faux.

Aussi, à défaut d'éléments susceptibles de constituer une infraction pénale, il n'y a pas lieu d'avoir recours à l'article 23 du Nouveau Code de procédure pénale.

4. Sur les demandes accessoires

- Sur l'indemnité de procédure

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.* »

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, les considérations d'équité commandent qu'il soit fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité de procédure.

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) sera, quant-à-elle, à débouter de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure.

- Sur les frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les

instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) succombant à l'instance est à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

- Sur l'exécution provisoire

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement est sans objet.

Par ces motifs

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

rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

déboute la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI de sa demande en communication forcée de pièces et de son offre de preuve par témoins,

prononce la nullité du compromis de vente signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI le 10 février 2020 relatif à l'immeuble sis à ADRESSE3.), cadastré section LE de ADRESSE3.), n° NUMERO3.) au lieu-dit « ADRESSE3.) », moyennant le prix de 3.200.000 EUR,

déboute la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI de sa demande reconventionnelle sur base de l'article 6-1 du Code civil,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

dit sans objet la demande d'exécution provisoire du présent jugement.