

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH20/00054**

Audience publique du jeudi vingt-cinq avril deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-02589 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Daisy MARQUES, greffier.

**ENTRE**

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

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 22 février 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA AVOCAT S.à r.l., inscrite au Barreau de Luxembourg, 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 NUMERO2.), représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**ET**

PERSONNE1.), demeurant à D-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie à la même adresse, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

En date du 13 mars 2020, PERSONNE1.), en sa qualité de partie venderesse, et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1. »), en sa qualité d'agence immobilière, ont signé un contrat intitulé « *OPTIONSVERKAUF* », (ci-après : « l'*OPTIONSVERKAUF* ») portant sur la vente d'un local commercial sis à L-ADRESSE3.), pour le prix de 1.600.000.- euros.

L'*OPTIONSVERKAUF*, conclu pour une durée de 12 mois, prévoit qu'à défaut de résiliation par lettre recommandée huit semaines avant l'expiration de l'option par l'une ou l'autre partie, le contrat se prolonge tacitement pour de nouvelles périodes de douze mois consécutives.

Il contient en outre une clause d'exclusivité de la teneur suivante : « *[i]n der festgelegten Zeit ist der Besitzer des Objektes verpflichtet keine Eigenwerbung zu betreiben, sowie keinen privaten Verkauf durchzuführen.* »

L'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 prévoit également, sous le point intitulé « *VERKAUFSPROVISION* », une clause pénale libellée comme suit : « *[i]m Falle der Verletzung einer der vorerwähnten Klauseln seitens des Verkäufers behält SOCIETE2.) Sàrl das Recht vor, eine Entschädigung von 5% + MwSt. zu verlangen.* »

Par exploit d'huissier de justice du 22 février 2021, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir prononcer la résolution, sinon la résiliation de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020

aux torts exclusifs de ce dernier, partant le voir condamner, sous le visa des articles 1134, 1147 et suivants et 1184 du Code civil, sinon toute autre base légale, à lui payer une somme de 93.600.- euros à titre de clause pénale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande également l'octroi d'une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-02589 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 13 février 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 22 février 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 7 mars 2024, conformément à l'article 227 du code précité.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

### **La société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE1.) fait tout d'abord valoir qu'elle aurait, en date du 7 mai 2020, trouvé un acquéreur potentiel qui aurait souhaité acquérir le bien immobilier sis à ADRESSE3.) pour le prix de 1.400.000.- euros.

Or, PERSONNE1.) aurait refusé de signer le compromis de vente afférant de sorte qu'aucune vente n'aurait eu lieu à cette date.

Par la suite, PERSONNE1.) aurait procédé seul à la vente du bien immobilier pour le prix de 1.200.000.- euros, tel que cela résulterait d'un acte notarié du 13 août 2020 passé par-devant le notaire Henri Beck, entre les parties PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE2.), ce, en violation de la clause d'exclusivité figurant dans l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020.

En vendant lui-même l'immeuble pendant la durée de validité de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020, sans l'intervention de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) n'aurait donc pas respecté la clause d'exclusivité stipulée au contrat, de sorte que sa responsabilité serait en l'espèce engagée et il y aurait lieu à l'application de la clause pénale.

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'aurait pas procédé au paiement de la clause pénale s'élevant à la somme de 93.000.- euros malgré un courrier d'avocat du 24 septembre 2020 et une mise en demeure du 13 octobre 2020 en ce sens, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Face aux contestations adverses, la société SOCIETE1.) réplique que le compromis de vente conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 4 février 2020, soit avant la signature de l'*SOCIETE4.)*, serait sans pertinence aucune eu égard au principe de l'inopposabilité des conventions tel que prévu par l'article 1165 du Code civil.

De plus, l'*SOCIETE4.)* ne prévoirait aucune mention ou réserve quant à l'existence d'un compromis de vente signé entre PERSONNE1.) et un tiers.

Le compromis de vente conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant été soumis à des conditions suspensives qui dépendent d'évènements futurs et incertains, il serait évident qu'en l'espèce la levée desdites conditions n'aurait pas pu avoir d'effet rétroactif. PERSONNE1.) se prévaudrait dès lors à tort de la levée des conditions suspensives figurant au prédit compromis de vente pour tenter de se soustraire au paiement de la clause pénale, de sorte que les développements adverses sur ce point seraient à écarter.

En ce qui concerne le reproche adverse suivant lequel ni un original, ni une copie du contrat n'auraient été remis à PERSONNE1.) au moment de la signature de l'*OPTIONSVERKAUF*, la société SOCIETE1.) réplique qu'une telle affirmation ne serait corroborée par aucun élément probant. Le courriel du 7 mai 2020 versé à ce sujet par PERSONNE1.) serait dénué de pertinence.

En tout état de cause, même à considérer que PERSONNE1.) n'ait reçu une copie de l'*OPTIONSVERKAUF* que deux mois après sa signature, un tel fait ne saurait faire échec au droit de la société SOCIETE1.) de percevoir la commission, respectivement la clause pénale contractuellement stipulée.

Par ailleurs, contrairement aux assertions adverses, l'objet de la vente serait certain. La mention « *GEWERBEHALLE GELEGEN in ADRESSE3.)* », figurant dans l'*OPTIONSVERKAUF* rendrait l'objet de la vente parfaitement déterminé et déterminable. L'absence d'indication du numéro cadastral, de la surface, ou encore du bail emphytéotique ne porterait pas à conséquence. Il en serait de même de l'absence d'indication de l'identité du propriétaire du terrain sur lequel est situé le local commercial appartenant à PERSONNE1.), une telle mention n'aurait aucune incidence sur le caractère certain et déterminé de l'objet de la vente.

De surcroît, l'absence de signature de l'*OPTIONSVERKAUF* par la société anonyme SOCIETE3.) S.A., propriétaire du terrain, ne prêterait pas non plus à conséquence eu égard aux articles 13-5 et 13-6 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose qui ne prévoiraient aucunement la nécessité du consentement du propriétaire du bien en cas d'alinéation du droit d'emphytéose.

Même à considérer qu'une signature du propriétaire du terrain ait été requise au moment de la conclusion de l'*SOCIETE4.)*, un tel fait serait sans incidence sur la validité du contrat conclu entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) compte tenu de l'effet relatif des conventions tel que consacré par l'article 1165 du Code civil.

Face au moyen tiré de l'absence de consentement valable dans le chef de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) réplique que PERSONNE1.) n'établirait aucune quelconque manœuvre dolosive de la part de l'agence immobilière. Il ne prouverait pas avoir conditionné l'exécution de la mission confiée à cette dernière à la non-réalisation de la vente conclue avec le tiers PERSONNE2.). Force serait de constater que PERSONNE1.) reconnaît lui-même n'avoir pas vérifié le contenu de ce à quoi il s'engageait.

En tout état de cause, l'affirmation de PERSONNE1.) suivant laquelle il aurait dès l'ingrès informé la société SOCIETE1.) de l'existence du compromis de vente conclu avec PERSONNE2.) en date 4 février 2020, ne serait pas établie en cause et resterait à l'état de pure allégation.

À cet égard, la société SOCIETE1.) conclut au rejet de l'offre de preuve d'audition de témoin formulée par PERSONNE1.). Une telle offre de preuve, qui ne serait ni pertinente, ni concluante, contreviendrait aux dispositions de l'article 1341 du Code civil en ce qu'elle tendrait à prouver outre et contre le contenu de l'*SOCIETE4.)*.

En l'absence de la moindre preuve, voire commencement de preuve à l'appui de ses dires, les moyens et contestations adverses seraient à rejeter.

La société SOCIETE1.) conclut également au rejet des contestations adverses portant sur le caractère exclusif du contrat. Elle fait valoir que l'*OPTIONSVERKAUF* prévoirait expressément que la mission de la société SOCIETE1.) portait sur la vente du bien immobilier, notamment compte tenu des clauses libellées comme suit : « *der Verkäufers PERSONNE1.) (...) Vertreten wird die Agentur SOCIETE2.) (...) vom Verkauf des Objektes* » « *Das alleinige Verkaufsrecht wurde auf zwölf Monate festgelegt* », de sorte qu'il serait établi en cause que les parties étaient liées par un mandat de vente exclusif.

D'ailleurs, même à considérer que la mission de la société SOCIETE1.) ait été limitée à la recherche d'acquéreurs potentiels tel que soutenu par PERSONNE1.), un tel fait n'aurait aucun impact sur la validité de la clause d'exclusivité, celle-ci pouvant figurer tant dans un mandat de vente que dans un contrat d'entreprise.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) réfute toute violation de l'obligation de bonne foi, tout manquement à l'obligation d'assistance, de conseil et d'information dans son chef et toute contravention aux dispositions du Code de la consommation, qui ne résulteraient d'aucun élément du dossier.

Compte tenu des considérations qui précèdent, l'*OPTIONSVERKAUF* ne serait entaché d'aucune nullité, de sorte que les moyens y afférents, tels que soulevés par PERSONNE1.), seraient à rejeter.

### PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste la version des faits telle qu'exposée par la société SOCIETE1.), qui ne tiendrait pas compte du contexte dans lequel l'*OPTIONSVERKAUF* a été conclu.

Il explique qu'il aurait, en date du 29 février 2000, conclu avec la société anonyme SOCIETE3.) S.A., propriétaire du terrain sur lequel est situé son local commercial, un bail emphytéotique de 30 ans.

Suivant un contrat de bail du 12 mars 2015, le local commercial aurait été loué à la société de droit allemand SOCIETE6.) GmbH pour une durée de 15 ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Ensuite, il explique avoir, en date du 9 novembre 2018, conclu un premier compromis de vente avec PERSONNE2.), l'actuel propriétaire du local commercial dont question, sous une condition suspensive qui n'avait à cette époque pas été levée. En effet, suite à un souci financier, PERSONNE2.) n'aurait pas été en mesure d'obtenir un prêt bancaire, de sorte que ce compromis de vente n'aurait pas été exécuté.

En date du 4 février 2020, soit peu de temps avant la signature de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 avec la société SOCIETE1.), il aurait de nouveau signé un compromis de vente avec PERSONNE2.) contenant la même condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt bancaire, qui se lit comme suit : « *Der vorliegende Vorvertrag wird unter der auflösenden Bedingung geschlossen, dass die Bank dem Käufer den benötigten Kredit gewährt und es zur Einigung mit der SOCIETE3.) S.A. und dem Käufer über den Mietvertrag des Grundstückes (Erbpacht) kommt. Wenn der Kredit oder der Mietvertrag über die Erbpacht nicht gewährt wird, ist der vorliegende Vorvertrag null und nichtig. Die Parteien verzichten in dem Fall auf alles Gegenseitigen Forderungen. Der Verkäufer stellt die Suche nach anderen Käufern während der Verhandlungsphase mit dem Grundstückseigentümer auch ein.* »

Lors d'une visite du local commercial et alors qu'il demeurerait sans nouvelle de PERSONNE2.), la société SOCIETE1.), qui aurait pertinemment eu connaissance du prédit compromis de vente, aurait « pressé » l'assigné à conclure le contrat litigieux intitulé « *OPTIONSVERKAUF* », sans même lui soumettre un original du document.

Ce ne serait qu'en date du 7 mai 2020 et après itératives demandes, que l'assigné aurait enfin réceptionné une copie de l'*OPTIONSVERKAUF*, dont le contenu aurait aussitôt été contesté pour ne pas être adapté à la situation de l'espèce. En effet, le document ne contenait aucune signature du propriétaire du terrain, ni une quelconque référence au contrat de bail à durée déterminée conclu avec la société de droit allemand SOCIETE6.) GmbH.

PERSONNE1.) explique ensuite qu'en date du 11 mai 2020, soit quelques jours après son courrier de contestation du 7 mai 2020, il se serait vu remettre un compromis de vente mentionnant d'autres acquéreurs ainsi qu'un prix de vente de 1.400.000.- euros, à savoir un prix moindre que celui prévu dans l'*OPTIONSVERKAUF*, document qu'il aurait à juste titre refusé de signer. En effet, non seulement ce compromis de vente et l'annexe y jointe présentés par la société SOCIETE1.), n'auraient pas reflété la situation juridique du bien, mais à cette date, il aurait toujours été lié par le compromis de vente signé avec PERSONNE2.) et aurait été en attente de la levée de la condition suspensive stipulée dans le chef de ce dernier, ce que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été sans ignorer.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) offre de prouver sa version des faits, plus particulièrement que la société SOCIETE1.) avait connaissance du compromis de vente conclu avec PERSONNE2.), par l'audition d'un témoin.

Face à la demande en paiement telle que dirigée à son encontre, PERSONNE1.) soulève la nullité de l'*OPTIONSVERKAUF* pour absence d'objet certain, en faisant valoir que la description de l'immeuble ne serait pas suffisante pour déterminer l'objet de la vente et ne tiendrait pas non plus compte de l'existence d'un bail emphytéotique ; pour absence de signature de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., propriétaire du terrain ; et pour violation de l'article 1325 du Code civil disposant que les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

À titre subsidiaire, il soulève la nullité de la clause d'exclusivité figurant dans l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 pour violation par la société SOCIETE1.) de son obligation de bonne foi, de son obligation d'assistance, de conseil et d'information, ainsi que pour contravention aux dispositions du Code de la consommation, ayant créé un déséquilibre contractuel en défaveur de l'assigné.

À titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) fait plaider que l'*OPTIONSVERKAUF* ne contiendrait aucune clause d'exclusivité en faveur de la société SOCIETE1.), puisque celle-ci ne se serait pas vue octroyer un mandat de vente mais simplement une « *prérogative de recherche exclusive* » d'acquéreurs potentiels sans aucun pouvoir de représentation.

Si le tribunal devait retenir que l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 contient effectivement une clause d'exclusivité valable au profit de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) souligne qu'il n'aurait pas violé cette clause étant donné qu'il n'aurait jamais conclu de contrat, ni effectué une quelconque recherche d'acquéreurs potentiels

après la signation de l'*OPTIONSVERKAUF*. En l'occurrence, la condition suspensive du compromis de vente conclu avec PERSONNE2.) le 4 février 2020 aurait simplement été levée, ce qui aurait produit un effet rétroactif. Après avoir été sommé par l'avocat de PERSONNE2.) de passer l'acte notarié de vente, il se serait simplement présenté devant le notaire pour authentifier la vente du local commercial, qui aurait eu lieu en date du 4 février 2020 ; le compromis de vente valant en effet vente.

En dernier ordre de subsidiarité, à supposer que le tribunal devait retenir que l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 constitue effectivement un mandat exclusif de vente, PERSONNE1.) conclut à la nullité du contrat pour absence de consentement valable dans son chef. Au vu des manœuvres entreprises par la société SOCIETE1.) ayant conduit à la signature de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020, telles que relatées ci-avant, le contrat conclu entre parties encourrait l'annulation pour dol, sinon erreur.

Pour le surplus, PERSONNE1.) conteste le montant tel que réclamé par la société SOCIETE1.) qui serait exorbitant et conclut à la modération du taux de 5 % par application de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil.

Il indique finalement exercer son droit de rétractation prévu à l'article L.222-9 du Code de la consommation et demande, à titre reconventionnel, au tribunal de déclarer l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 non avvenu.

Il demande également à se voir octroyer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué.

### **3. Motifs de la décision**

- *quant à la demande principale*

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et le défendeur ceux qui appuient ses moyens de défense.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) demande la résolution, sinon la résiliation de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 aux torts exclusifs de PERSONNE1.), pour violation de la clause d'exclusivité, et la condamnation de celui-ci au paiement de la clause pénale convenue entre parties.

Suivant l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Il convient de rappeler que suivant l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020, stipulant ce qui suit : « *In der festgelegten Zeit ist der Besitzer des Objektes verpflichtet keine Eigenwerbung zu betreiben, sowie keinen privaten Verkauf durchzuführen* », le vendeur est tenu de ne pas faire de publicité du bien, ni de procéder seul à la vente de l'immeuble.

À défaut, il s'engage à verser une indemnité pécuniaire, à titre de clause pénale, libellée comme suit : « *Im Falle der Verletzung einer der vorerwähnten Klauseln seitens des Verkäufers behält SOCIETE2.) Sàrl das Recht vor, eine Entschädigung von 5% + MwSt. zu verlangen .* »

Aux termes de l'article 1226 du Code civil, « [I]a clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution » et d'après l'article 1229, alinéa 1<sup>er</sup>, du même code « [I]a clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale. »

Il s'agit donc d'une peine privée qui est stipulée en prévision du préjudice résultant de l'inexécution d'une obligation assumée par le débiteur.

L'application de la clause pénale suppose ainsi en premier lieu que l'obligation qu'elle entend sanctionner n'ait pas été exécutée par le débiteur.

Il revient aux parties de décider quel est le fait qui donnera ouverture de l'obligation pénale, c'est-à-dire celui dont la survenance la rendra exigible. Ce fait s'entend de l'inexécution de celle de(s) l'obligation(s) désignée(s) par les cocontractants (cf. Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, verbo « clause pénale », n° 60).

Tout dépend donc de l'intention des parties, étant précisé que, puisque la clause pénale déroge au droit commun en modifiant le jeu des sanctions normalement applicables en cas d'inexécution du contrat, elle doit faire l'objet d'une interprétation stricte (cf. Jurisclasseur Civil, Art. 1146 à 1155, Fasc. 22 : Clause pénale, n° 20).

En l'espèce, il résulte de la rédaction de l'*OPTIONSVERKAUF* que la clause pénale vise à sanctionner la violation de la clause suivante : « *In der festgelegten Zeit ist der Besitzer des Objektes verpflichtet keine Eigenwerbung zu betreiben, sowie keinen privaten Verkauf durchzuführen* », à savoir celle de l'exclusivité de la mission de vente confiée à la société SOCIETE1.).

En application des principes régissant la charge de la preuve, il incombe dès lors à la société SOCIETE1.) de prouver que PERSONNE1.) a, durant la validité de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020, contrevenu à la prédite clause du contrat qui lui

interdit de faire de la publicité de son immeuble et de procéder seul à la vente de l'immeuble, objet du contrat.

Or, une telle preuve n'est pas rapportée en cause.

En effet, l'unique reproche formulé à l'encontre de PERSONNE1.) d'avoir vendu le local commercial à PERSONNE2.) ne saurait valoir en l'espèce alors que cette vente est antérieure à la conclusion de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020.

S'il est certes vrai que l'acte authentifiant la vente conclue entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) date du 13 août 2020 (cf. acte notarié de Maître Henri BECK), partant est postérieur à l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020, toujours est-il que le compromis de vente a été signé le 4 février 2020, à savoir avant la signature de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.* »

En l'espèce, la vente, conclue sous condition suspensive entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), était déjà formée avant la conclusion de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 et est devenue définitive après la signature de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020, sans aucune intervention de la part de PERSONNE1.), ce dernier n'ayant, durant la validité du mandat confié à l'agence immobilière, ni procédé à la publicité personnelle du local commercial, ni à sa vente.

Il s'ensuit qu'aucune violation des clauses de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 n'est établie dans le chef de PERSONNE1.), de sorte que la demande telle que formulée par la société SOCIETE1.) tendant à la résolution, sinon la résiliation du contrat aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et à l'application de la clause pénale, est à déclarer non fondée.

Compte tenu de la levée des conditions suspensives figurant au compromis de vente signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le 4 février 2020 l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 portant sur le bien immobilier sis à ADRESSE3.), objet du prédit compromis, est devenu caduc.

- *quant à la demande reconventionnelle*

Au vu du sort réservé à la demande principale et compte tenu de la caducité de l'*OPTIONSVERKAUF* du 13 mars 2020 résultant de l'indisponibilité du local commercial, la demande en rétractation telle que formulée par PERSONNE1.) est devenue sans objet.

- *quant aux demandes accessoires*

Indemnités de procédure

Tant la société SOCIETE1.) que PERSONNE1.) demandent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

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

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de la partie assignée l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.500.- euros.

### Frais et dépens

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

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge, avec distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, étude constituée, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

dit la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. tendant à la résolution, sinon la résiliation du contrat intitulé « *OPTIONSVERKAUF* » du 13 mars 2020 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et à l'application de la clause pénale, non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en rétractation du contrat précité, sans objet,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant, en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, étude constituée, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.