Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00545

Audience publique du jeudi, vingt novembre deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2025-00118

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Muriel WANDERSCHEID, premier juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

Entre :

Monsieur **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Louis Patrick HOUBERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeur,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN-KARP, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Louis Patrick HOUBERT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, lui-même représenté par le gérant délégué à cet effet, sinon toute autre personne habilitée à la représenter légalement,

défenderesse,

demanderesse sur reconvention, comparant par Maître Alain LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, en date du 20 décembre 2024, le demandeur a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 10 janvier 2025 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 1er étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2025-00118 du rôle pour l'audience publique du 10 janvier 2025 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 14 janvier 2025 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 7 octobre 2025, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Joëlle CHOUCROUN-KARP, en remplacement de Maître Louis Patrick HOUBERT, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Alain LORANG répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

En fait

PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) ») est associé minoritaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) »).

En date du 6 juin 2020, PERSONNE1.) a conclu un premier contrat de prêt avec SOCIETE1.) portant sur le montant principal de 100.000,- EUR, assorti des intérêts conventionnels de 4% l'an et ayant comme échéance le 6 juin 2023 (ci-après le « Contrat de prêt 1 »).

En date du 30 juin 2020, PERSONNE1.) a conclu un deuxième contrat de prêt avec SOCIETE1.) portant sur le montant principal de 100.000,- EUR, assorti des intérêts conventionnels de 4% l'an, et ayant comme échéance le 30 juin 2023 (ci-après le « Contrat de prêt 2 »).

Le 12 octobre 2021, PERSONNE1.) a conclu un troisième contrat de prêt avec SOCIETE1.) avec effet au 25 mars 2021, portant sur le montant principal de 27.885,- EUR, assorti des intérêts conventionnels de 4% l'an, et ayant comme échéance le 25 mars 2024 (ci-après le « Contrat de prêt 3 » - le Contrat de prêt 1, le Contrat de prêt 2 et le Contrat de prêt 3 ci-après ensemble les « Contrats »).

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 2 août 2024, PERSONNE1.) a été révoqué *ad nutum* de sa qualité de gérant d'SOCIETE1.).

En date du 14 août 2024, PERSONNE1.) a mis SOCIETE1.) en demeure de procéder au remboursement du montant de 161.271,23 EUR.

Le 29 septembre 2025, SOCIETE1.) a fait l'objet d'une liquidation volontaire.

Procédure

Par exploit d'huissier du 20 décembre 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

PERSONNE1.) sollicite la résolution judiciaire des Contrat 1, Contrat 2 et Contrat 3 aux torts exclusifs d'SOCIETE1.) et requiert la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 187.850,- EUR, majoré des intérêts contractuels de 4% l'an, respectivement depuis le 2 août 2024 sur la somme principale de 160.000 EUR et depuis le 25 mars 2021 sur la somme de « 27.850 » EUR, sinon à partir de la mise en demeure du « 21 octobre 2024 », sinon à partir de la date de la présente demande en justice, sinon de la décision à intervenir, chaque fois, jusqu'à paiement complet.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000,- EUR en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

Il sollicite finalement la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître HOUBERT qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a affirmé, sur demande d'SOCIETE1.), qu'il entend baser sa demande sur le Contrat 3, le montant principal prévu par le Contrat 3 correspondant à 27.885,- EUR et non pas à 27.850,- EUR.

PERSONNE1.) base sa demande sur les articles 1134, 1134-1, 1147 et 1184 du Code civil.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait conclu les Contrats avec SOCIETE1.) et que les prêts octroyés en application desdits contrats seraient arrivés à échéance. Or, à ce jour, SOCIETE1.) n'aurait pas procédé au remboursement des sommes empruntées.

La partie défenderesse resterait dès lors en défaut d'exécuter ses obligations contractuelles, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la résolution judiciaire des contrats litigieux.

Le moyen de la partie défenderesse ayant trait à l'existence d'un cas de force majeure ne serait par ailleurs pas étayé par les éléments de l'espèce et serait partant fortement contesté.

Les reproches d'SOCIETE1.), ayant trait au fait qu'il aurait, en sa qualité de gérant d'SOCIETE1.), procédé au remboursement du montant de 72.000,- EUR en application des Contrats, ne seraient pas non plus fondés, car ils ne seraient pas de nature à faire diminuer ses créances issues des Contrats. De plus, lesdits reproches ne seraient ni connexes au présent litige ni quantifiables.

PERSONNE1.) conteste la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE1.) tant dans son principe que dans son quantum.

PERSONNE1.) conteste encore avoir commis un abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code civil. Il insiste qu'en application des Contrats, il aurait la qualité de prêteur. Cette qualité ne saurait être obscurcie par le fait qu'il serait associé d'SOCIETE1.). En effet, la partie défenderesse ne saurait lui reprocher d'avoir sollicité le remboursement des montants prêtés en invoquant l'intérêt social.

La partie demanderesse conclut au rejet de la demande tendant au délai de paiement prévu par l'article 1244 du Code civil au motif que la partie défenderesse ne lui fournit pas de garanties suffisantes quant au remboursement. Elle conclut également au rejet de l'indemnité de procédure sollicitée par la partie défenderesse.

La partie demanderesse souligne encore qu'SOCIETE1.) aurait reconnu devoir rembourser les sommes empruntées en application des Contrats. Au vu de ce qui précède, il y aurait lieu de procéder à l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

PERSONNE1.) s'oppose finalement à la demande de la partie défenderesse tendant à verser une pièce supplémentaire en cours de délibéré.

SOCIETE1.) ne conteste pas devoir procéder au remboursement des montants empruntés en application des Contrats mais avance que, dans l'hypothèse d'une condamnation par le tribunal, le montant de 72.000,- EUR, viré par SOCIETE1.) en faveur de la partie demanderesse, devrait s'imputer obligatoirement audit montant et il y aurait lieu de procéder à une compensation judiciaire des montants respectifs.

La partie défenderesse argue que la demande tendant à la résolution des Contrats serait sans objet, étant donné que les montants prêtés en application desdits documents seraient exigibles.

Quant à la demande en paiement de PERSONNE1.), SOCIETE1.) fait valoir qu'il y aurait lieu de faire application des articles 11 respectifs des Contrats, prévoyant le cas de la force majeure.

SOCIETE1.) ajoute que PERSONNE1.), en sa qualité d'associé d'SOCIETE1.), aurait commis un abus de droit, tel que prévu par l'article 6-1 du Code civil, en sollicitant le remboursement des sommes prêtées en application des Contrats, alors qu'il savait pertinemment que des problèmes importants de trésorerie en résulteraient pour SOCIETE1.).

Plus précisément, la partie défenderesse explique être obligée à procéder à la vente d'au moins un des immeubles en sa possession afin de pouvoir faire face à ses problèmes de trésorerie. Or, en l'espèce, la partie demanderesse, qui aurait parfaitement connaissance de la situation financière d'SOCIETE1.), s'opposerait à toute vente d'immeubles, sans faire valoir de justes motifs. Elle se trouverait dès lors dans l'impossibilité d'exécuter les Contrats. Le comportement ainsi adopté par PERSONNE1.) attesterait de sa mauvaise foi manifeste et serait contraire à l' « affectio societatis ».

La partie demanderesse formule une demande reconventionnelle en sollicitant la somme de 150.000.- EUR, à augmenter des intérêts, tels que de droit, à compter de la date de l'audience des plaidoiries, jusqu'à solde, le tout en application de l'article 1382 du Code civil.

A l'appui de sa demande reconventionnelle, la partie demanderesse par reconvention avance qu'SOCIETE1.) aurait signé en date du 29 avril 2025 un compromis de vente avec PERSONNE2.) portant sur la vente d'un immeuble situé à ADRESSE3.), appartenant à SOCIETE1.), pour le prix de 320.000.- EUR. Or, l'acte notarié, ayant comme objet la formalisation dudit accord, n'aurait jamais pu être signé, étant donné que PERSONNE1.) aurait tout fait pour empêcher la conclusion dudit contrat.

En effet, ce dernier aurait pris contact avec l'acheteur et différents notaires pour les informer, à tort, que la vente de l'immeuble en question ne pourrait pas être formalisée, au motif qu'un accord de tous les associés d'SOCIETE1.) serait requis pour procéder à cette vente. Cette affirmation étant mensongère, PERSONNE1.) aurait adopté un comportement fautif et engagé sa responsabilité envers SOCIETE1.).

Suite aux agissements de la partie défenderesse par reconvention, PERSONNE2.) aurait revendiqué l'application de la clause pénale prévue au compromis de vente et il en aurait découlé un préjudice pour SOCIETE1.). Ledit préjudice serait en lien causal avec la faute commise par PERSONNE1.), de sorte que la responsabilité délictuelle de ce dernier serait engagée.

Plus précisément, le préjudice subi par SOCIETE1.), serait établi par i) la perte d'une rentrée de fonds à hauteur de 320.000.- EUR, ii) le montant de la demande indemnitaire présentée par PERSONNE2.) en application de la clause pénale contenue dans le compromis de vente litigieux, iii) le manque à gagner à réaliser sur les ventes futures, iv) l'absence de liquidités et v) l'impossibilité pour SOCIETE1.) d'apurer les crédits et les intérêts supplémentaires qui en découleraient.

La partie défenderesse conteste par ailleurs que les conditions de l'exécution provisoire sont réunies.

La partie défenderesse avance encore que, dans la mesure où elle serait condamnée au paiement d'une somme quelconque, elle solliciterait un délai de paiement en application de l'article 1244 du Code civil. Dès qu'elle aurait procédé à la vente des immeubles lui appartenant, elle aurait de nouveau des liquidités et serait en mesure de payer les montants auxquels elle serait condamnée.

SOCIETE1.) sollicite finalement le montant de 5.000.- EUR en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

I. Quant à la pièce versée en cours de délibéré

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, « *la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code permet au juge d'écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

En effet, la communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

Une communication des pièces en cours de délibéré est considérée comme tardive, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la pièce versée par le mandataire d'SOCIETE1.), pièce qui n'a pas été soumise au débat contradictoire entre parties.

II. Quant à la demande principale

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

Quant au fond, il est constant en cause pour ne pas être contesté par SOCIETE1.) que les Contrats constituent des contrats de prêt et que PERSONNE1.) les a conclus en sa qualité de « prêteur ».

Le prêt d'argent est un contrat réel qui ne se forme qu'avec la remise des fonds à l'emprunteur. Malgré sa nature réelle, la seule preuve de cette remise de fonds à une personne ne suffit cependant pas à justifier l'obligation pour celle-ci de restituer la somme reçue, une remise pouvant également procéder d'un don manuel ou être la contrepartie d'une prestation accomplie dans le cadre d'un contrat synallagmatique à titre onéreux.

Pour établir que le contrat de prêt existe, il ne suffit donc pas que le prétendu prêteur prouve une remise des fonds au prétendu emprunteur, mais il faut qu'il démontre en outre que l'intention des parties était bien de contracter un prêt, partant que le prétendu emprunteur s'est engagé à lui restituer les fonds reçus.

Ainsi, conformément aux règles de droit commun de la preuve, la charge de la preuve du prêt incombe au demandeur. Inversement, quand l'existence du prêt est établie, il appartient à l'emprunteur de prouver sa libération.

En matière commerciale, la preuve du contrat de prêt peut se faire librement. Elle peut, entre autres, être rapportée par la production d'une reconnaissance de dette qui vaut preuve de l'obligation, de son objet et de sa cause. Elle constitue pour le créancier la justification de son droit de créance et il incombe au débiteur poursuivi en paiement d'en démontrer le caractère inexact ou simulé (François Collart Dutilleul, Philippe Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Précis Dalloz, 6ème édition, n° 844, p. 775).

Il découle des pièces versées en cause et des déclarations des parties à l'audience que PERSONNE1.) et SOCIETE1.) ont conclu les Contrats.

Il est également constant en cause pour ne pas être contesté par SOCIETE1.) que PERSONNE1.) a viré la somme de 100.000,- EUR en faveur d'SOCIETE1.) en application du Contrat 1, la somme de 100.000,- EUR en application du Contrat 2 et la somme de 27.885,- EUR en application du Contrat 3 et que lesdits montants n'ont pas été remboursés aux échéances respectives convenues entre parties.

Il en suit que la remise des fonds par PERSONNE1.) à SOCIETE1.) et l'obligation de remboursement dans le chef de cette dernière sont établies en cause.

En vertu de 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.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »

Le tribunal précise en premier lieu que, bien que le contrat de prêt soit un contrat unilatéral, il est admis qu'une demande en résolution judiciaire d'un prêt est valable quand l'emprunteur n'exécute pas ses obligations (Répertoire de droit civil, Dalloz, verbo « prêt », n° 421).

Si l'inexécution contractuelle est une condition nécessaire, elle ne peut déclencher la résolution du contrat que si elle revêt un degré de gravité suffisant pour justifier l'anéantissement du contrat.

La résolution d'un contrat synallagmatique peut être prononcée quel que soit le motif qui a empêché l'une des parties de remplir ses engagements, et même si cet empêchement résulterait de la force majeure (Civ. 3e, 6 mai 2009, n°08-13.824).

Le créancier qui veut résoudre unilatéralement le contrat devra donc pouvoir démontrer que l'inexécution ou le comportement du débiteur est suffisamment grave pour justifier une telle rupture (Cour d'appel, 19 octobre 2011, JTL, p. 114).

Le tribunal relève encore qu'une demande en résolution d'un contrat emporte implicitement, à titre subsidiaire, une demande en résiliation dudit contrat.

En pratique, il est très fréquent de parler soit de résolution judiciaire, soit de résiliation judiciaire. Ces notions sont apparemment semblables : c'est par leurs effets qu'elles peuvent être opposées. S'il est vrai que la résolution entraîne la disparition rétroactive d'un contrat synallagmatique instantané, la résiliation quant à elle entraîne la suppression pour l'avenir d'un contrat successif régulièrement exécuté avec comme point de départ le moment de la résiliation.

Le tribunal retient qu'SOCIETE1.) reconnaît avoir perçu les montants précités et ne pas avoir procédé au remboursement desdits montants aux échéances convenues entre parties.

Il ressort par ailleurs des éléments soumis au tribunal qu'un remboursement partiel des montants empruntés a déjà été effectué, PERSONNE1.) demandant le paiement d'un montant de 187.850,- EUR, soit un montant inférieur au montant total principal emprunté à hauteur de 227.885,- EUR.

Il découle de ce qui précède que l'exécution des Contrats a commencé en l'espèce et que, par voie de conséquence, la résolution, entraînant une disparition rétroactive des contrats, n'est plus possible. Dès lors, la résolution judiciaire n'opère, le cas échéant, que pour la période à partir de laquelle l'un des cocontractants n'a pas rempli ses obligations.

Le tribunal constate l'inexécution de ses obligations par la partie défenderesse qui n'a pas procédé au remboursement des prêts en question aux échéances contractuellement convenues.

Il suit que la demande de PERSONNE1.) tendant à la résolution judiciaire des Contrats, pour inexécution contractuelle dans le chef d'SOCIETE1.), est à déclarer fondée – s'agissant de contrats à exécution successive, la résolution n'aura d'effet que pour l'avenir.

Quant au moyen ayant trait à la force majeur soulevé par la partie défenderesse, le tribunal rappelle que la force majeure, si certains critères sont remplis, peut avoir comme conséquence d'exonérer une personne de la responsabilité qui normalement pèserait sur

elle. Pour valoir exonération, il est nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité.

L'extériorité signifie que le défendeur ne peut invoquer, pour échapper à sa responsabilité, son propre fait (TAL 5 novembre 2010, n° 196/10).

La condition de l'imprévisibilité consiste pour l'agent à ne pas avoir pu prévoir un évènement irrésistible (TAL 22 avril 2015, n° 82/15).

L'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution en matière contractuelle.

Ce critère fait l'objet d'une appréciation in abstracto, par rapport à l'inexécution d'un débiteur normalement raisonnable et diligent placé dans les mêmes circonstances (voir en ce sens, Jurisclasseur Civil Code, Art. 1146 à 1155, Fasc. 11-30 : Droit à réparation, Exonération de la responsabilité contractuelle, Inexécution imputable à une cause étrangère, Edit. Septembre 2004, n° 10).

L'impossibilité d'exécution doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure en droit luxembourgeois (Georges Ravarani, La responsabilité civile, 2014, n°1075, p.1055).

L'impossibilité d'exécution s'entend d'une véritable impossibilité, c'est-à-dire d'un obstacle insurmontable et non de simples difficultés, fussent-elles très grandes. Dès lors que le débiteur peut exécuter le contrat, le débiteur y est tenu, même si cette exécution doit être pour lui très onéreuse : on dit qu'il n'existe pas de force majeure financière, de sorte que les difficultés financières ne peuvent jamais constituer une force majeure (A. Bénabent, Droit civil : les obligations, n° 334).

En particulier, il est considéré que « le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure » (Cass. fr. 16 septembre 2014, n° 13-20306, Bulletin 2014, IV, n° 118 ; CA de Riom, 2 ars 2021 n°20/01418 ; Cour d'appel, 30 juillet 2020, numéro CAL-2018-00456 du rôle).

Cette règle, rappelée par la prédite formule péremptoire, est issue de la conception traditionnelle que les obligations portant sur des choses fongibles et plus particulièrement les obligations monétaires ne peuvent guère être concernées par la force majeure. En effet, en raison de la possibilité de remplacement de la monnaie, « il n'existe pas de force majeure financière » (Bénabent, Droit des obligations, 15e éd., 2016, LGDJ., no 347).

Au vu des éléments qui précèdent et les principes y exposés, le tribunal retient que la partie défenderesse ne peut se prévaloir de la force majeure pour échapper au remboursement des montants empruntés, de sorte que tel moyen est à rejeter.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) au remboursement des montants prêtés en applications des Contrats, augmenté des intérêts conventionnels, fondée.

Aux termes de l'article 1244 du Code civil, « [l]*e débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible. Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande*

réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état ».

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou en échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou par la convention entre parties (Cour d'appel, 25 octobre 2006, n° 31036).

Par ailleurs, le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et, en fonction de cette projection, indique la durée requise du terme de grâce sollicité (Cour d'appel, 2 juin 2020, n° 00319).

Dans la mesure où la partie défenderesse reste en défaut d'établir une date précise à laquelle aurait lieu une éventuelle rentrée de fonds liée à la vente future des immeubles en question, la demande de la partie défenderesse sur base de l'article 1244 du Code civil est à rejeter.

Quant à la condamnation tendant au remboursement des montants prêtés, le tribunal retient encore qu'SOCIETE1.) fait valoir qu'il y aurait lieu d'imputer audits montants le montant de 72.000,- EUR, prélevé du compte bancaire d'SOCIETE1.) par PERSONNE1.), en sa qualité d'associé d'SOCIETE1.), et viré en faveur de PERSONNE1.).

Il découle des pièces soumises à l'appréciation du tribunal et notamment de la pièce numéro 9 de PERSONNE1.) que le montant de 72.000,- EUR a été pris en compte par la partie demanderesse dans le cadre de ses calculs.

Les calculs opérés par PERSONNE1.), tels qu'ils figurent dans le tableau versé en tant que pièce numéro 9, et les montants réclamés ne sont pas autrement contestés par SOCIETE1.), de sorte qu'il y a lieu de condamner SOCIETE1.) au paiement de la somme de 187.850,- EUR, majorés des intérêts conventionnels de 4% l'an, depuis le 2 août 2024 sur le montant de 160.000,- EUR et depuis le 25 mars 2021 sur le montant de 27.850,- EUR.

III. <u>Quant à la demande reconventionnelle</u>

La demande reconventionnelle, non autrement contestée quant à sa recevabilité, est à déclarer recevable.

Le tribunal relève à titre liminaire que si SOCIETE1.) plaide que PERSONNE1.) aurait commis un abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code civil en sollicitant le remboursement du prêt, la partie défenderesse ne tire cependant aucune conclusion juridique et ne formule pas de demande reconventionnelle en application dudit article, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser autrement ce moyen.

Ensuite en ce qui concerne la demande reconventionnelle d'SOCIETE1.) basée sur les articles 1382 et 1382 du Code civil, le tribunal rappelle que ces articles instaurent une

responsabilité pour faute. Toute faute ou négligence, même légère, voire tout fait quelconque, engage la responsabilité de son auteur.

Pour prospérer dans son action basée sur les prédits textes légaux, SOCIETE1.) doit dès lors rapporter la preuve de l'existence d'une faute ou négligence dans le chef de PERSONNE1.), d'un préjudice et d'un lien de causalité entre le dommage et la faute ou l'imprudence allégués.

SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait commis une faute en empêchant la signature de l'acte notarié qui devrait être conclu suite à la signature du compromis de vente en date du 29 avril 2025.

Il découle de l'article 12 des statuts d'SOCIETE1.) que « *Pour toute opération immobilière, tels que l'acquisition, la vente ou l'affection hypothécaire d'un ou de plusieurs immeubles, une résolution préalable prise par tous les associés est nécessaire* ».

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 6 mars 2025 ayant comme ordre du jour la vente des quatre unités de la parcelle attenante située à ADRESSE3.) que 75% « des parts sociales » ont voté pour cette vente. Il en découle encore que PERSONNE1.), en sa qualité d'associé d'SOCIETE1.), n'était ni présent ni représenté.

Le tribunal en retient que la prédite résolution n'a pas été prise par tous les associés, tel que prévu par l'article 12 précité. C'est donc à bon droit que PERSONNE1.) s'est opposé à la vente de l'immeuble, les conditions prévues par les statuts n'étant pas établies.

SOCIETE1.) argue encore que PERSONNE1.) aurait rédigé des courriers, voire courriels au notaire et à l'acheteur, empêchant de ce fait, toute vente immobilière future par SOCIETE1.) et, par voie de conséquence, la réception de liquidités par cette dernière. En procédant de la sorte, il ferait état de mauvaise foi et empêcherait SOCIETE1.) à rembourser les montants empruntés.

La partie défenderesse reste toutefois en défaut de rapporter la preuve que PERSONNE1.) s'oppose à l'ensemble des ventes à réaliser dans un futur proche par SOCIETE1.), voire qu'il s'opposerait systématiquement à toute vente d'immeuble par la partie défenderesse.

Aucune faute n'est dès lors établie dans le chef de PERSONNE1.), de sorte que la demande reconventionnelle d'SOCIETE1.) n'est pas fondée.

IV. <u>Quant aux demandes accessoires</u>

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer partiellement fondée, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 2.500,- EUR.

La demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de SOCIETE1.) est à rejeter au motif qu'elle n'a pas rapporté la preuve qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les montants exposés par elle et non compris dans les dépens.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit. Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière commerciale, la demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

dit la demande principale de PERSONNE1.) recevable et fondée ;

prononce la résolution des trois contrats de prêt, conclus en date des 6 juin 2020, 30 juin 2020 et 12 octobre 2021 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 187.850,- EUR, majorés des intérêts conventionnels de 4% l'an, depuis le 2 août 2024 sur le montant de 160.000,- EUR et depuis le 25 mars 2021 sur le montant de 27.850,- EUR ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 1244 du Code civil non fondée ;

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable mais non fondée et en déboute ;

dit la demande accessoire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable mais non fondée et en déboute ;

dit la demande accessoire de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.500,- EUR ;

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

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens de l'instance ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.