Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH06/00057

Audience publique du jeudi, vingt-neuf janvier deux mille vingt-six.

Numéro de rôle TAL-2023-08239

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Julie CORREIA, juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, 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 Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, signifié en date du 25 septembre 2023,

défenderesse sur reconvention, initialement comparant par Maître Cathy DONCKEL, avocat à la Cour constitué, actuellement comparant par Maître Julie DENOTTE, nouvel avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son administrateur actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes du prédit exploit Tom NILLES,

demanderesse sur reconvention, comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour constitué, demeurant à Foetz.

Le Tribunal :

Faits

En date du 7 juillet 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **SOCIETE1.)** »), en tant que vendeur, a conclu avec la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « **SOCIETE2.)** »), en tant qu'acheteur, un compromis de vente portant sur la vente d'un bâtiment à habitation sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.) sous le numéro NUMERO3.), contenant 1 are et 20 centiares, et d'une terre labourable sise à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.) sous le numéro NUMERO4.), contenant 22 ares et 50 centiares, au prix de 2.900.000,- EUR (ci-après le « **Compromis** »).

En date du 7 mars 2023, SOCIETE1.) a donné sommation à SOCIETE2.) par voie d'huissier de justice de se présenter le 15 mars 2023 en l'étude du notaire Karine REUTER aux fins de passer l'acte authentique. A la date indiquée, la partie défenderesse ne s'est pas présentée et le notaire instrumentant a dressé le 15 mars 2023 un procès-verbal de non-comparution.

Par courrier du 15 mars 2023 de son mandataire, SOCIETE2.) a informé le notaire Karine REUTER qu'elle considère le Compromis comme étant nul.

Par courrier de son mandataire du 17 avril 2023, SOCIETE1.) a sollicité le paiement du montant de 290.000,- EUR de la part de SOCIETE2.) au titre de la clause pénale stipulée par le Compromis.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 25 septembre 2023, SOCIETE1.) a donné assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été ordonnée en date du 13 janvier 2025 et l'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 novembre 2025.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) demande à voir constater la résiliation, sinon la résolution du Compromis aux torts exclusifs de SOCIETE2.), sinon à voir prononcer la résolution, sinon la résiliation, aux torts exclusifs de la partie défenderesse du Compromis.

Elle sollicite la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 290.000,- EUR, à augmenter des intérêts de retard en application de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard (ci-après la « **Loi de 2004** »), sinon des intérêts légaux à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la signification du jugement à intervenir en application de l'article 15 de la Loi de 2004, sinon des intérêts légaux, à partir du 17 avril 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande aussi en application des articles 1382 et 1383 du Code civil, la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 5.000,- EUR au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocats.

Elle sollicite également l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande par ailleurs la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance.

Elle sollicite enfin l'exécution provisoire du présent jugement.

SOCIETE1.) conclut à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Elle base sa demande principalement sur les articles 1152, 1178 et 1126 et suivants du Code civil et subsidiairement sur les articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil. A l'appui de ses prétentions, elle fait valoir que la clause suspensive stipulée par le Compromis a été levée, de sorte que celui-ci a pleinement sorti ses effets. Elle explique qu'aux termes du Compromis, celui-ci ne prévoit pas le morcèlement en deux terrains, mais bien le morcèlement des deux terrains, afin de permettre la réalisation de 11 logements. Elle indique s'être engagée à réaliser un morcellement des deux terrains et non pas à « *obtenir deux parcelles* ».

A titre subsidiaire, elle souligne que SOCIETE2.) ne démontre pas en quoi le morcèlement réalisé lui porterait préjudice.

Elle conclut que le refus par la partie adverse de passer l'acte authentique à la date convenue d'un commun accord, ceci malgré la réalisation de la condition suspensive, s'analyse comme une résiliation unilatérale fautive, lui ouvrant dès lors droit à réclamer le paiement du montant prévu au titre de la clause pénale.

A titre subsidiaire, elle sollicite la résolution judiciaire, sinon la résiliation du Compromis, aux torts exclusifs de la partie adverse.

Concernant la demande adverse tendant à la réduction de la clause pénale, elle conclut à son rejet, en soulignant que la partie adverse est un professionnel de l'immobilier et ne justifie pas en quoi le montant de ladite clause pénale serait inéquitable.

Elle conclut également au rejet de la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE2.), dès lors que si le tribunal devrait suivre le raisonnement de celle-ci, il arriverait à la conclusion que la condition suspensive n'est pas remplie, ce qui ne justifierait par conséquence pas l'allocation de la clause pénale en raison de l'absence de faute dans le chef de la partie demanderesse.

Elle conteste également la demande adverse tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Quant au fond, elle conclut à l'irrecevabilité, sinon au rejet des demandes adverses.

Elle demande à voir déclarer le Compromis résolu aux torts exclusifs de SOCIETE1.).

A titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 290.000,- EUR.

En outre, elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle sollicite enfin la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande en affirmant en avoir fait l'avance.

Aux termes de ses écrits, SOCIETE2.) fait valoir que la clause suspensive prévue au Compromis n'a pas encore été levée, dès lors que les obligations à charge de la partie demanderesse n'ont pas été accomplies par celle-ci, alors que SOCIETE1.) n'a pas délivré les permis prévus contractuellement. Elle souligne aussi que le projet d'acte de vente prévoyait la vente de quatre parcelles, alors que le Compromis porte uniquement sur deux parcelles.

Elle considère que le courrier du 17 avril 2023 de la partie demanderesse constitue une résiliation unilatérale fautive du Compromis, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la résolution du Compromis aux torts exclusifs de SOCIETE1.). Elle demande de lui allouer, en raison du défaut de la partie demanderesse d'exécuter ses obligations contractuelles, le montant stipulé au titre de la clause pénale.

A titre subsidiaire, pour autant que le tribunal allouerait le montant de la clause pénale à SOCIETE1.), elle demande par référence à l'article 1152 alinéa 2 du Code civil à ce que celui-ci soit réduit.

<u>Motifs de la décision</u>

Les demandes principale et reconventionnelle, introduites dans les forme et délai de la loi, sont à déclarer recevables.

I. Quant au bien-fondé de la demande principale

L'article 1134 du Code civil dispose que « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutés de bonne foi. »

Il est constant en cause que SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont valablement conclu le Compromis, de sorte que les dispositions y stipulées tiennent lieu de loi entre parties en application de l'article précité.

Le Compromis prévoit à son « *Article 6 – Clause pénale* » qu' « [e]*n cas de résiliation par l'une des parties de la présente convention pour toute autre cause que ses droits qui découlent de l'article 1184 du Code civil, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente ci-avant stipulé* ».

L'article 4 du Compromis est stipulé comme suit :

« *Article 4 – Condition résolutoire :*

La partie venderesse délivrera à la partie acquéreuse, le permis de morcellement pour 2 parcelles, le permis de démolition, le permis de voirie, le permis de construire pour la réalisation de 11 logements d'une surface nette habitable de 859 m2 en ayant une variation en baisse ou en hausse de maximum 5%.

Tous les frais liés aux autorisations faisant partie du présent compromis de vente sont à la charge exclusive de la partie venderesse.

Le défaut d'obtention d'un des prédits permis par la partie venderesse constitue une condition résolutoire du présent compromis. »

Le Compromis prévoit encore ce qui suit :

« *Article 6 Clause suspensive :*

L'acquéreur déclare disposer d'ores et déjà des fonds nécessaires à l'achat du dit bien immobilier.

Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'article 4 du présent compromis de vente sera levé, et seulement à ce moment une date pourra être fixée pour la signature de l'acte authentique. »

En l'espèce, les parties sont en désaccord quant à la qualification des stipulations des articles 4 et 6 du Compromis et quant à la question de savoir si les conditions contractuellement prévues ont été remplies, plus spécifiquement de savoir si le « *permis de morcellement pour 2 parcelles* » a été délivré par SOCIETE1.).

Il appartient au tribunal, en application de l'article 1156 du Code civil, d'après lequel « *on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* », en sa qualité de juge du fond de rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes lors de la conclusion du Compromis, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes et sans pour autant dénaturer les termes clairs d'un contrat.

La condition suspensive est définie à l'article 1181 du Code civil comme « *L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.* »

La condition résolutoire est définie à l'article 1183 du Code civil comme étant celle qui « *lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Elle ne suspend point l'exécution de l'obligation : elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive.* »

Les promesses synallagmatiques de vente subordonnées à une condition résolutoire entraînent une prise d'effet immédiate de la vente et un anéantissement rétroactif du transfert de propriété en cas de réalisation de la condition. Le transfert de propriété étant immédiat, les droits de mutation deviennent aussitôt exigibles. Si la condition ne

se réalise pas, les choses restent en l'état. Dans le cas contraire, la vente est résolue de façon rétroactive (JCL, civil code, art. 1589 à 1589-2, fasc. 10 vente, nature et forme, promesse synallagmatique de vente, par Marc Mignot, n° 65).

Au vu de ce qui précède, l'article 6 « *Clause suspensive* » du Compromis, est à lire, de manière combinée avec l'article 4 du Compromis, comme condition suspensive en ce sens que la vente ne sortira ses effets uniquement dans le cas où les conditions stipulées à l'article 4 seront remplies.

En l'espèce, l'article 4 du Compromis prévoit la délivrance d'un permis de morcellement pour deux parcelles, un permis de démolition, un permis de voirie et un permis de construire pour la réalisation de 11 logements d'une surface nette habitable de 859 m2 en ayant une variation en baisse ou en hausse de maximum 5% par le vendeur.

Au vu des éléments soumis à son appréciation, notamment le courrier de la commune de ADRESSE4.) du 11 novembre 2022 indiquant que « *le Conseil communal de la ADRESSE6.) a avisé favorablement votre demande au nom et pour le compte de SOCIETE1.) sàrl pour procéder au morcellement des parcelles NUMERO5.) et NUMERO4.), de ADRESSE4.), lieu-dit "ADRESSE7.)"* », le tribunal conclut que la partie demanderesse a satisfait à son obligation de délivrer le permis de morcellement pour les deux parcelles faisant l'objet du Compromis.

Le tribunal relève par ailleurs que, au vu des pièces soumises à son appréciation, SOCIETE1.) a obtenu aussi le permis de démolition, le permis de voirie et le permis de construction stipulés à l'article 4 du Compromis. A défaut de tout autre élément soumis à son appréciation de nature à établir que les permis litigieux n'auraient pas été délivrés, il y a lieu de retenir que la condition suspensive s'est réalisée et que le Compromis a dès lors sorti ses effets.

SOCIETE1.) demande au tribunal de constater la résiliation, sinon la résolution, sinon de prononcer la résiliation, sinon la résolution, fautive du Compromis aux torts exclusifs de SOCIETE2.) au motif que le fait de ne pas se présenter devant le notaire aux fins de la signature de l'acte de vente s'analyse comme une résiliation fautive.

A titre liminaire, le tribunal constate que le terme « *résiliation* » est employé de manière impropre, alors que la résiliation consiste dans la suppression pour l'avenir d'un contrat en raison de l'inexécution par l'une des parties de ses obligations et ne se conçoit que dans les contrats à exécution successive, soit que les prestations aient été échelonnées, soit qu'il existe entre les parties un rapport continu d'obligations.

La résolution quant à elle consiste dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations.

S'agissant en l'occurrence d'un contrat de vente à exécution instantanée, le tribunal en déduit que SOCIETE1.) a entendu viser le cas de la résolution.

En application 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. »

La résolution d'un contrat synallagmatique peut être prononcée, en vertu de l'article 1184 du Code civil, en cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations, même si cette inexécution n'est pas fautive. Il n'est pas non plus nécessaire de prouver que cette inexécution a causé un préjudice au demandeur. La résolution d'un contrat synallagmatique peut être prononcée en cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations, quel que soit le motif qui a empêché cette partie de remplir ses engagements, alors même que cet empêchement résulterait de la force majeure. La résolution ne peut être demandée lorsque l'inexécution des obligations du débiteur résulte de la seule faute du créancier ou lui est imputable. La résolution judiciaire ne servira de remède que si l'inexécution est suffisamment grave, sans qu'elle ne doive cependant être totale (Dalloz, Répertoire de droit civil, v° Résolution – Résiliation, n°41 et s.).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si l'inexécution des obligations contractuelles par une partie à un contrat synallagmatique est assez importante pour justifier la résolution judiciaire du contrat (Jurisclasseur, Code civil, art. 1184, fasc. 10, n°30).

En l'espèce, l'article 3 du Compromis stipule que « *l'acte notarié de vente sera signé par-devant Maître Karine Reuter, notaire de résidence à Luxembourg au plus tard le 15.03.2023* ».

Il résulte des pièces versées en cause, notamment du procès-verbal de non-comparution du 15 mars 2023, que SOCIETE2.) ne s'est pas présentée pardevant le notaire à la date limite convenue, ceci malgré la sommation de passer acte signifiée par voie d'huissier. Contrairement aux développements de la partie demanderesse, le refus par SOCIETE2.) de se présenter pardevant le notaire ne s'analyse toutefois pas comme une résiliation du Compromis par SOCIETE2.), mais constitue une violation grave des obligations contractuelles par la partie défenderesse.

Au vu des développements qui précèdent la demande en résolution judiciaire du Compromis aux torts de SOCIETE2.) formulée par SOCIETE1.) est fondée.

La responsabilité de SOCIETE2.) étant partant engagée, de sorte qu'il y a lieu d'analyser l'application de l' « *Article 6 – Clause pénale* » stipulé dans le Compromis.

Le tribunal relève d'abord que la clause visée constitue une clause pénale, prévoyant le paiement d'une indemnité conventionnelle par la partie dont l'inexécution de ses engagements justifie la résolution du Compromis.

Dès lors, les parties ont en l'espèce entendu fixer, à l'avance et conventionnellement, les dommages et intérêts dus en cas d'inobservation du contrat. En effet, la clause pénale insérée au Compromis est à interpréter dans le sens qu'il appartient à la partie

qui est à l'origine de la résolution du contrat, à savoir la partie qui n'exécute pas ses obligations, de payer à l'autre partie les dommages et intérêts conventionnellement fixés, en l'occurrence 10 % du prix convenu.

Il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge. En l'absence de toute fraude à la loi, les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer, même à défaut de préjudice, l'exécution de leur convention (Cass. 19 janvier 1984, Pas. 26, p. 41).

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie du pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception.

Le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, qui doit être objectivement apprécié à la date où le juge statue, ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue. La prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1150 du Code civil.

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle (Cour d'appel, 29 octobre 1997, n° 17996 du rôle).

En l'espèce, la clause pénale fixée à 10% du prix de vente n'est pas manifestement excessive dès lors qu'elle correspond aux clauses pénales normalement stipulées dans les compromis de vente d'immeubles pour le cas d'une résolution fautive.

Par ailleurs, SOCIETE2.) n'étaye pas en quoi le montant de la clause pénale serait excessif par rapport au préjudice réellement subi par SOCIETE1.). A défaut, le caractère excessif de la clause pénale n'est pas prouvé, de sorte qu'il n'y a pas lieu à réduction.

Le Compromis étant judiciairement résolu aux torts exclusifs de SOCIETE2.), il y a dès lors lieu de faire application de la clause pénale telle que stipulée dans le Compromis.

Il y a partant lieu de condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 290.000,- EUR, sans qu'il n'y ait cependant lieu d'allouer des intérêts sur le prédit montant alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle il ne peut être alloué d'intérêts en application de la Loi de 2004 ou au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

II. Quant à la demande reconventionnelle

Dans la mesure où SOCIETE1.) a obtenu gain de cause, il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité conventionnelle non fondée.

III. Quant à la demande de remboursement des frais et honoraires d'avocats

SOCIETE1.) sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat s'élevant à 5.000,- EUR.

La jurisprudence admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, numéro du registre ; Cour d'appel, 22 décembre 2015, arrêt n° 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd., n° 1144).

A défaut pour SOCIETE1.) de verser une quelconque pièce à l'appui de sa demande en indemnisation et partant de rapporter la preuve du préjudice qu'elle affirme avoir subi, sa demande tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour la présente instance est à déclarer non fondée.

IV. Quant aux demandes accessoires

La demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant réclamé, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

La demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de SOCIETE2.) 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.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande principale et reconventionnelle en la forme ;

prononce la résolution du compromis de vente conclu le 7 juillet 2022 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société anonyme SOCIETE2.) SA aux torts de la société anonyme SOCIETE2.) SA ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 290.000,- EUR ;

dit la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) SA non fondée et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocats recevable, mais non fondée et en déboute ;

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

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 3.000,- EUR de ce chef ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable, mais non fondée et en déboute ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Julie DENOTTE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.