

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH06/00971

Audience publique du jeudi, treize juillet deux mille vingt-trois.

Numéro de rôle TAL-2020-08351

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Jackie MORES, 1^{er} juge ;
Alix KAYSER, juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée de droit allemand **SOCIETE1.) GmbH**, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE1.), inscrite au *Handelsregister des Amtsgerichts ADRESSE2.)* sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants Monsieur PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg, en date du 9 octobre 2020,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg, en date du 9 octobre 2020,

partie demanderesse par reconvention, comparant par l'étude GSK Stockmann SA, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 44, avenue John F. Kennedy, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 205326, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Marcus PETER, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Faits

Par acte notarié du 16 octobre 2016 passé par-devant le notaire Christian STEDEN (ci-après, le « **contrat de vente** »), de résidence à ADRESSE4.), la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») a vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, « **SOCIETE2.)** ») un immeuble résidentiel sis à ADRESSE5.), sous la condition suspensive de la réalisation par SOCIETE1.) de travaux de rénovation jusqu'au 30 juin 2017 et de leur réception par SOCIETE1.) et SOCIETE2.). Les unités de cette résidence sont données en location.

La réception des travaux de rénovation a eu lieu les 23 et 24 novembre 2017.

Par avenant du 29 décembre 2017 (ci-après, l'« **avenant** »), passé par-devant le notaire Christian STEDEN, SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont notamment retenu que la condition suspensive est remplie et que le contrat de vente prend ses effets.

Par cet avenant, les parties ont encore modifié l'article 2 du contrat de vente relatif au prix de vente et ont prévu que l'acquéreur verse une partie du prix de vente, à savoir un montant de 209.903,48 EUR, correspondant à deux loyers mensuels bruts des unités de la résidence, sur un compte bancaire détenu par le notaire STEDEN à titre de « *Einbehalt Mieten* ».

La remise des clés (« **Uebergabetag** ») a eu lieu en date du 1^{er} février 2018.

Par virement du 21 février 2018, SOCIETE1.) a transféré à SOCIETE2.) le montant de 82.646,98 EUR à titre de loyers reçus après le 1^{er} février 2018.

Par courrier du 27 avril 2018, SOCIETE2.) a informé le notaire STEDEN que les paiements qu'elle a reçus à titre de loyers suite à la remise des clés n'équivalent pas au montant de 209.903,48 EUR retenu à titre d'« *Einbehalt Mieten* ».

Procédure

Par exploit d'huissier du 9 octobre 2020, SOCIETE1.) a fait donner 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 prononcée par ordonnance du 23 novembre 2022.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 mai 2023, sur rapport du magistrat de la mise en état, les mandataires entendus en leurs plaidoiries.

Prétentions et moyens

SOCIETE1.) demande ce qui suit :

Die Beklagte zu verurteilen, gegenüber dem Notar Christian STEDEN, ADRESSE4.), folgende Erklärungen abzugeben:

Die SOCIETE2.) SARL als Käufer zeigt gemäss § 2.1 des Nachtrages vom 29. Dezember 2017, UR. Nr. S 1560/2017 des Notars Christian STEDEN, ADRESSE4.), zu dem Kaufvertrag vom 27. Oktober 2016, UR. Nr. S 956/2016, ebenfalls des Notars Christian STEDEN, ADRESSE4.), an, dass Mietzahlungen in Höhe von 82.646,98 EUR bei dem Käufer eingingen;

Die Beklagte weiter zu verurteilen der Klägerin Rechenschaft nach § 259 Abs. 1 und Abs. 2 des BGB darüber abzulegen, welche weiteren Mietzahlungen betreffend das Objekt in ADRESSE6.), am oder nach dem 1. Februar 2018 bis zum einschließlich 30. April 2018 bei der Beklagten eingingen und welche gegebenenfalls erfolgte Nichtzahlung ganz oder zum Teil auf eine Absprache, beziehungsweise Vereinbarung zwischen der Beklagten und einem Mieter des Kaufgegenstands beruhte;

die Beklagte zu verurteilen dem Notar Christian STEDEN, ADRESSE4.), mitzuteilen, dass der Betrag gemäß vorgenannter Rechenschaft als Miete betreffend das Objekt in ADRESSE6.), am oder nach dem 1. Februar 2018 bis zum einschließlich 30. April 2018 bei der Beklagten eingingen und dass – soweit nach der Rechenschaft einschlägig – die Nichtzahlung eines weiteren Betrages gemäß vorgenannter Rechenschaft ganz oder zum Teil auf einer Absprache, beziehungsweise Vereinbarung zwischen der Beklagten und einem Mieter des Kaufgegenstands beruhte;

auszusprechen, dass die Beklagte für jeden Tag über den 8. Tag nach Zustellung des zu ergehenden Urteils, an welchem Sie die vorgenannten Erklärungen gegenüber dem Notar nicht abgibt, beziehungsweise an welchen Sie keine Rechenschaft gegenüber dem Notar über weitere eingegangene Mietzahlungen ablegt, ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,- EUR pro Tag zu zahlen und die Beklagte zur Zahlung dieses unbegrenzten Zwangsgeldes an die Klägerin zu verurteilen.“

SOCIETE1.) soutient qu'elle a droit à une « *Rechnungslegung* » par SOCIETE2.) telle que prévue par l'article 259 du BGB et ce en application de l'article 2 paragraphe 3 de l'avenant. SOCIETE2.) aurait l'obligation en application de ce même paragraphe de déclarer les loyers qu'elle a reçus au notaire.

Elle sollicite encore la condamnation de SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité d'un montant de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, au paiement du montant de 5.000,- EUR à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, au paiement des frais et dépens de

l'instance, avec distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui affirme en avoir fait l'avance, ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

SOCIETE1.) conclut à l'application du droit allemand à sa demande.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) expose qu'il a été convenu dans l'avenant que, dans l'hypothèse où les locataires de l'immeuble litigieux paient les loyers à SOCIETE2.), à partir de la remise des clés, à savoir le 1^{er} février 2018, la retenue sur le prix de vente de 209.903,48 EUR serait due à SOCIETE1.).

SOCIETE2.) se serait ainsi engagée à déclarer au notaire STEDEN jusqu'au 30 avril 2018 tous les loyers dont elle a reçu paiement pour la période allant du 1^{er} février 2018 au 30 avril 2018 inclus.

Le non-paiement de loyers du fait d'un arrangement entre SOCIETE2.) et un locataire n'affecterait pas la libération de la retenue.

De telles déclarations de la part de SOCIETE2.) auraient dû permettre aux parties de déterminer le montant revenant à SOCIETE1.) à titre du « *Einbehalt Mieten* ».

SOCIETE2.) aurait à ce jour omis de faire ces déclarations au notaire STEDEN, malgré le fait qu'elle aurait été en mesure de ce faire en disposant de tous les contrats de location.

SOCIETE2.) aurait encore omis de déclarer au notaire STEDEN qu'elle a reçu de la part de SOCIETE1.) le montant de 82.646,98 EUR à titre de loyers, dont cette dernière avait reçu paiement suite à la remise des clés.

SOCIETE1.) expose qu'elle a encore reçu le paiement du montant de 16.594.- EUR à titre de loyers après la remise des clés et qu'elle a imputé ce montant sur le montant de 209.903,43 EUR, tel qu'il est prévu dans l'avenant.

SOCIETE1.) fait valoir que contrairement aux dires de la partie adverse, tous les documents concernant les baux affectant l'immeuble litigieux ont été remis à SOCIETE2.). Lors de la remise des clés de l'immeuble en date du 1^{er} février 2018, et tel qu'il serait acté dans le procès-verbal de remise, tous les documents affectant l'immeuble auraient été remis, soit en original, soit en copie par PERSONNE3.) aux Messieurs PERSONNE4.) et PERSONNE5.). SOCIETE2.) aurait par ailleurs renoncé dans le cadre de l'avenant à la remise d'autres documents.

Elle aurait encore versé en tant que pièce dans le cadre de l'instance opposant les parties devant le *Landgericht ADRESSE4.)* un tableau reprenant la composition du montant de 82.646,98 EUR. SOCIETE2.) aurait confirmé la réception de ce tableau. SOCIETE2.) resterait en défaut d'établir en quoi ce tableau serait incomplet ou incorrect.

Il appartiendrait à SOCIETE2.) de clarifier à quel titre les paiements qu'elle a reçus des locataires ont été effectués. Il ne serait d'ailleurs pas pertinent de savoir si les loyers transférés par SOCIETE1.) à SOCIETE2.) consistent en des charges locatives (« *Nebenkosten* ») ou en des loyers hors charges (« *Kaltmieten* »). Aucune différence

entre loyers et charges locatives ne serait faite à l'article 2 de l'avenant. SOCIETE1.) estime qu'il ne lui appartenait pas de donner davantage d'informations à SOCIETE2.).

SOCIETE2.) aurait ainsi été en mesure de faire les déclarations au notaire STEDEN auxquelles elle s'est engagée dans le cadre de l'avenant.

SOCIETE1.) conclut au rejet des demandes reconventionnelles formulées par SOCIETE2.).

SOCIETE1.) fait valoir que SOCIETE2.) ne saurait se prévaloir d'une « *Aufrechnung* » en application de l'article 387 du BGB dans la mesure où elle n'aurait formulé aucune demande en paiement. Une « *Aufrechnung* » ne serait possible qu'entre deux demandes en paiement. Il n'existerait par ailleurs aucun « *Zurückbehaltungsrecht* » dans le chef de SOCIETE2.), tel que prévu à l'article 273 du BGB.

SOCIETE1.) soutient que le « *Minderungsrecht* », duquel se prévaut SOCIETE2.) pour contester les demandes, a été de l'accord des parties remplacé dans l'avenant par un prix forfaitaire (« *Festkaufpreis* »), de sorte SOCIETE2.) ne saurait plus faire valoir un tel « *Minderungsrecht* » sur base du contrat de vente.

SOCIETE1.) soutient qu'elle a rempli ses obligations contractuelles en ce que l'immeuble a été remis à SOCIETE2.) dans l'état convenu contractuellement. Elle conteste avoir forcé SOCIETE2.) à faire la réception des travaux et avoir agi de mauvaise foi dans le cadre de la réception des travaux de rénovation. Les parties auraient fixé une date pour la réception des travaux mais SOCIETE2.) ne s'y serait pas présentée.

SOCIETE1.) soulève encore que par l'avenant les parties ont convenu de l'exécution du contrat de vente sans se référer au tableau « CAPEX ».

SOCIETE2.) aurait renoncé suivant l'avenant à faire valoir des garanties en relation avec des désordres affectant les travaux de rénovation. L'avenant aurait été conclu en tant qu'arrangement entre parties en incluant notamment une « *Abgeltung etwaiger Ansprüche* » de SOCIETE2.) à l'article 4-2 paragraphe 3.

Il s'y ajouterait que les droits de l'acquéreur prévus aux articles 2a, 7 et 8 du contrat de vente seraient prescrits en application de l'article 4 de l'avenant.

SOCIETE1.) donne à considérer que SOCIETE2.) invoque des désordres affectant les travaux de rénovation pour faire valoir le « *Minderungsrecht* », qui n'existent plus sous l'avenant. SOCIETE1.) conclut que l'ensemble des développements relatifs aux désordres sont dénués de pertinence pour l'issue du litige.

SOCIETE1.) conteste en tout état de cause que les travaux de rénovation aient été affectés de désordres et que SOCIETE2.) ait droit à une réduction du prix de vente d'un montant de 497.925,- EUR. La société de droit allemand SOCIETE3.) GmbH aurait d'ailleurs confirmé que les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art.

SOCIETE1.) conteste encore la demande de SOCIETE2.) relative au préjudice subi du fait du défaut de la remise du passeport énergétique et des « *Wartungsnachweise* », tant en son principe qu'en son quantum. SOCIETE1.) soutient qu'elle n'avait pas d'obligation de remise de ces documents à SOCIETE2.) dans la mesure où cette dernière aurait, dans l'avenant, expressément renoncé à la remise de documents supplémentaires.

Elle conteste également la demande de SOCIETE2.) en paiement de dommages et intérêts au titre des honoraires qu'elle aurait versés à SOCIETE4.), et au titre des coûts exposés pour remédier aux prétendues infiltrations affectant le parking souterrain.

SOCIETE1.) fait valoir qu'il n'existe aucun trop-payé d'un montant de 51.055,83 EUR dans le chef de SOCIETE2.) en relation avec le locataire dénommé PERSONNE6.), dans la mesure où les parties ont convenu dans l'avenant d'un prix forfaitaire (« *Festkaufpreis*») en lieu et place du mécanisme de fixation du prix de vente retenu dans le contrat de vente.

SOCIETE1.) donne à considérer que si le bail du dénommé PERSONNE6.) a été résilié au 31 octobre 2017 et elle n'aurait pas encaissé de loyers sous ledit bail suite à sa résiliation. De plus, SOCIETE1.) conteste avoir donné une garantie de loyer à hauteur d'un loyer net de 280,- EUR.

SOCIETE2.) conclut au rejet de la demande de SOCIETE1.).

Elle soutient que SOCIETE1.) ne lui a fourni aucune précision quant à la composition du montant de 82.646,98 EUR avant l'instance devant le *Landgericht ADRESSE4.)*. A défaut de disposer de précisions quant à la composition dudit montant, elle n'aurait pas pu faire les déclarations utiles au notaire STEDEN à cet égard.

SOCIETE2.) admet qu'elle a reçu des paiements de loyers suite à la remise des clés. Elle n'aurait toutefois pas pu déterminer la nature de ces paiements, dans la mesure où les paiements n'auraient pas correspondu aux loyers prévus dans les contrats de location lui remis par SOCIETE1.). Les paiements n'auraient pas atteint le montant de 209.903,48 EUR retenu à titre d' « *Einbehalt Mieten* ».

Elle n'aurait dès lors pas été en mesure de déterminer quel montant aurait été payé par quel locataire, à quel titre et pour quelle période.

Par courrier du 19 décembre 2018, elle aurait requis ces informations de SOCIETE1.) mais SOCIETE1.) n'aurait réservé aucune suite utile à sa demande. SOCIETE2.) soutient que, contrairement aux dires de SOCIETE1.), elle n'a pas renoncé à la remise d'autres documents.

SOCIETE2.) argue que le décompte versé en pièce n°7 par SOCIETE1.) ne serait pas assez précis pour lui permettre de contrôler les loyers qui lui ont été transférés par SOCIETE1.) dans la mesure où ces loyers ne correspondraient pas à ceux prévus dans les différents contrats de location lui remis par SOCIETE1.).

D'ailleurs, SOCIETE1.) aurait encore omis de lui remettre, en original, tous les contrats de location portant sur l'immeuble, dans les délais prévus conventionnellement. SOCIETE2.) conteste avoir renoncé dans le cadre de l'avenant à la remise de ces documents.

SOCIETE2.) conclut, qu'à défaut de disposer de ces documents ou davantage d'informations, elle serait dans l'impossibilité de répondre à son obligation prévue à l'article 2 de l'avenant.

SOCIETE2.) argue que SOCIETE1.) n'aurait pas eu le droit de retenir le montant de 16.594,68 EUR et de l'imputer sur le montant déposé auprès du notaire STEDEN à titre de « *Einbehalt Mieten* ». SOCIETE1.) aurait dû en application de l'article 7 point 5 du contrat de vente transférer ce montant à SOCIETE2.).

SOCIETE2.) en déduit que SOCIETE1.) doit lui rendre compte des loyers qu'elle a reçus en paiement suite à la remise des clés et ce en application de l'article 259 § 1 du BGB. Pour autant que la demande de SOCIETE1.) devrait être déclarée non fondée, SOCIETE2.) demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 16.594,68 EUR.

SOCIETE2.) donne à considérer que SOCIETE1.) s'est engagée dans le cadre du contrat de vente à faire exécuter des travaux de rénovation dans l'immeuble. Les travaux à réaliser par SOCIETE1.) seraient listés dans le tableau « CAPEX » figurant en annexe 1 du contrat de vente.

SOCIETE2.) soutient que les travaux de rénovation n'étaient pas en état d'être réceptionnés (« *abnehmereif* »), étaient affectés de désordres, de sorte que l'immeuble n'a pas été livré dans l'état convenu entre parties. Elle aurait dû remédier à ces désordres.

SOCIETE2.) expose que les vices affectant les travaux de rénovation peuvent être évalués à un montant de 497.925,- EUR. Pour rapporter la preuve l'existence de ces vices, elle se réfère à un rapport du 27 octobre 2017, établi par PERSONNE5.), ingénieur diplômé, ainsi qu'une attestation testimoniale de ce dernier.

SOCIETE2.) soutient encore que SOCIETE1.) aurait omis de lui remettre le passeport énergétique et les « *Wartungsnachweise* ». Elle aurait dû se procurer elle-même ces documents, ce qui aurait engendré des frais d'un montant total de 43.500,- EUR.

SOCIETE2.) conclut avoir droit à une réduction du prix de vente en application de l'article 8 § 2 point 2.1 du contrat de vente et explique avoir par courrier du 19 décembre 2018 exercé ce droit. Elle se prévaut d'une réduction du prix de vente en raison des désordres affectant les travaux de SOCIETE1.) d'un montant total de 497.925,- EUR.

SOCIETE1.) aurait encore omis d'informer SOCIETE2.) du fait que le locataire dénommé PERSONNE6.) avait résilié son contrat de location en date du 31 octobre 2017 déjà et qu'il existait des arriérés de loyers. SOCIETE1.) aurait ainsi fait de fausses déclarations impactant la détermination du prix de vente. SOCIETE1.) aurait garanti un loyer de 1.030.000,- EUR dans le contrat de vente. Or, ce montant ne serait

pas atteint en raison de la résiliation du bail conclut avec le locataire dénommé PERSONNE6.). SOCIETE2.) soutient avoir dès lors droit à la réduction du prix de vente d'un montant supplémentaire de 51.055,83 EUR.

SOCIETE2.) fait valoir que le prix de vente ayant été réduit, SOCIETE1.) ne pourrait plus demander à ce que SOCIETE2.) fasse des déclarations auprès du notaire ou prétendre au paiement de tout ou partie du montant retenu à titre d' « *Einbehalt Mieten* ».

Elle estime que, contrairement aux dires de la partie demanderesse, les dispositions du contrat de vente relatives à la réduction du prix de vente en cas d'un retard pris dans l'achèvement des travaux de rénovation restent applicables.

Elle conteste le rapport du SOCIETE3.) GmbH ayant constaté la conformité des travaux de rénovation aux règles de l'art.

SOCIETE2.) estime que même si les parties ont reconnu dans l'avenant que les travaux de rénovation ont été exécutés et que la condition suspensive était remplie, les travaux de rénovation feraient partie de la « *Beschaffenheit* » l'immeuble, objet de la vente convenue entre parties. Le constat que la condition suspensive était remplie, constituerait dès lors une fiction juridique qui n'aurait aucun impact sur l'état de l'immeuble, convenue lors de la vente, et ne saurait établir que SOCIETE1.) a rempli ses obligations quant aux travaux de rénovation.

SOCIETE2.) conteste que ses revendications quant aux désordres affectant les travaux de rénovation soient exclues par les dispositions de l'avenant.

Contrairement aux dires de la partie adverse, elle n'aurait pas renoncé dans l'avenant à se prévaloir des désordres affectant les travaux de rénovation. L'obligation de garantie de SOCIETE1.) ne serait pas éteinte par les dispositions de l'avenant. L'article 2 §8 du contrat de vente ne serait pas affecté par l'avenant. SOCIETE1.) ne saurait par ailleurs faire valoir une exclusion de son obligation de garantie dans la mesure où les parties auraient convenu que l'exécution des travaux de rénovation ferait partie de la « *Beschaffenheit* » de l'immeuble.

SOCIETE1.) aurait encore refusé de communiquer à SOCIETE2.) les documents nécessaires au contrôle de l'état des travaux avant la réception. SOCIETE2.) aurait par ailleurs procédé à la réception des travaux de rénovation en l'absence de SOCIETE1.) alors même qu'il était prévu dans le contrat de vente que la réception se fasse qu'en présence de SOCIETE1.) et SOCIETE2.). SOCIETE1.) aurait ainsi essayé d'imposer de façon frauduleuse la réception des travaux de rénovation à SOCIETE2.) alors même que les travaux auraient présenté des désordres et n'auraient pas été en état d'être réceptionnés (« *abnehmereif* »), cela pour échapper à la réduction du prix de vente.

Dans le cadre de la conclusion de l'avenant, SOCIETE2.) aurait dû se fier aux documents lui fournis par SOCIETE1.) pour connaître l'état des travaux de rénovation, notamment au tableau « CAPEX », faisant partie intégrante de l'avenant et ayant servi comme base pour les négociations de l'avenant. Il lui aurait été interdit par SOCIETE1.) de prendre inspection de l'immeuble avant la conclusion de l'avenant. Il

aurait été convenu tant dans le contrat de vente que dans l'avenant que le tableau CAPEX, dont SOCIETE1.) aurait confirmé l'exactitude, correspondrait à la réalité. Le tableau CAPEX aurait encore servi comme base dans la détermination du prix de vente de l'immeuble.

Les indications inscrites dans ce tableau se seraient toutefois révélées fausses et incomplètes.

SOCIETE2.) en conclut qu'elle a droit à se prévaloir de la réduction du prix telle que prévue à l'article 8-2 point 2.1. du contrat de vente au vu du fait que les commentaires quant aux travaux de rénovation figurant dans le tableau CAPEX étaient incomplets et faux, ce qu'elle n'aurait pas pu savoir au moment de la signature de l'avenant.

SOCIETE2.) donne à considérer que si elle avait eu connaissance du caractère erroné et incomplet du tableau « CAPEX », elle aurait pu davantage réduire le prix de vente ou elle n'aurait pas conclu l'avenant. SOCIETE2.) n'en tire toutefois aucune conséquence par rapport à la validité de l'avenant ou de la vente.

SOCIETE2.) fait valoir qu'elle a droit à une « *Aufrechnung* » et qu'elle dispose sinon d'un « *Zurückbehaltungsrecht* ». SOCIETE2.) soutient qu'il ne serait pas exclu par les dispositions de l'avenant qu'elle puisse se prévaloir de tels mécanismes par rapport au montant de 209.903,48 EUR détenu par le notaire STEDEN à titre d' « *Einbehalt Mieten* ». Pour autant qu'une « *Aufrechnung* » soit retenue, le montant à payer à la partie adverse au titre de solde du prix de vente par SOCIETE1.) serait nul et il n'y aurait plus lieu de procéder à de quelconques déclarations.

Au vu des développements qui précèdent, SOCIETE2.) demande, à titre reconventionnel, ce qui suit :

« A. Für den Fall, dass der Klage stattgegeben wird, macht die Beklagte wegen ihrer Gegenforderungen gegen die Klageforderung hiermit die Aufrechnung und ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der unterhalb genannten Ansprüche geltend. Hinsichtlich der Punkte 1), 2), 4), 5), 9), 10) und 11) wird das Zurückbehaltungsrecht unter b) unten hilfsweise geltend gemacht.

a) Aufrechnung:

1) Anspruch auf Zahlungen, die sich aus der von der Klägerin zu erstellenden Rechnungslegung ergeben;

2) Anspruch auf Zahlung von EUR 16.594,68 („verrechnete“ Miete);

3) Anspruch auf Zahlung von EUR 2.500 wegen des Energieausweises;

4) Anspruch auf Zahlung von EUR 41.000 wegen fehlender Wartungsnachweise;

5) Anspruch auf Zahlung von EUR 24.395 ;

6) Anspruch auf Zahlung von EUR 13.006,70;

7) Anspruch auf Zahlung von EUR 51.055,83;

8) zusätzlich: Anspruch auf Zahlung von EUR 4.176,83; und

9) Zahlung des Gesamtminderungsanspruchs in Höhe von EUR 497.925,-.

b) Folgende Zurückbehaltungsrechte werden geltend gemacht:

1) Verpflichtung zur Rechnungslegung sowie Anspruch aus Zahlungen, die sich aus der von der Klägerin zu erstellenden Rechnungslegung ergeben; (hilfsweise)

2) Anspruch auf Zahlung von EUR 16.594,68 („verrechnete“ Miete); (hilfsweise)

3) Für den Fall, dass das Gericht die Minderung als nicht begründet ansieht: Anspruch auf Übergabe von TÜV-Sachverständigenprüfberichten;

4) Anspruch auf Zahlung von EUR 2.500 wegen des Energieausweises; (hilfsweise)

5) Anspruch auf Zahlung von EUR 41.000 wegen fehlender Wartungsnachweise, hilfsweise: Anspruch auf Herausgabe der Wartungsnachweise; (hilfsweise)

6) Anspruch auf Herausgabe der Gewährleistungsbürgschaft;

7) Anspruch auf Herausgabe mietbezogener Unterlagen;

8) Anspruch auf Herausgabe von Zulassungen (abP und abZ) sowie der Übereinstimmungserklärung;

9) Anspruch auf Zahlung von EUR 24.395; (hilfsweise)

10) Anspruch auf Zahlung von EUR 13.006,70; (hilfsweise)

11) Anspruch auf Zahlung von EUR 51.055,83; (hilfsweise)

12) zusätzlich: Anspruch auf Zahlung von EUR 4.176,83 (hilfsweise). »

Pour autant que la demande de SOCIETE1.) devrait être déclarée non fondée, SOCIETE2.) demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement :

« der Beträge von dem oben beschriebenen Notaranderkonto an die Beklagte durch entsprechende schriftliche Anweisung der Klägerin an den Notar Cristian STEDEN, welche Anweisung innerhalb von zehn (10) luxemburgischen Geschäftstagen nach Urteilsverkündung an den Notar zu versenden ist; und

b) direkte Zahlung der Klägerin an die Beklagte von Beträgen aus untenstehenden Zahlungen, welche den vom Notaranderkonto an die Beklagte nach dem vorhergehenden Absatz ausgezahlten Betrag überschreiten:

1) Anspruch auf Zahlung von EUR 16.594,68 („verrechnete“ Miete);

- 2) *Anspruch auf Zahlung von EUR 2.500 wegen des Energieausweises;*
- 3) *Zahlung des Gesamtminderungsanspruchs in Höhe von EUR 497.925,-;*
- 4) *Anspruch auf Zahlung von EUR 41.000 wegen fehlender Wartungsnachweise;*
- 5) *Anspruch auf Zahlung von EUR 24.395;*
- 6) *Anspruch auf Zahlung von EUR 13.006,70;*
- 7) *Anspruch auf Zahlung von EUR 51.055,83. »*

SOCIETE2.) conteste que ses demandes reconventionnelles soient prescrites. Le délai de prescription prévu dans l'avenant ne serait pas applicable à ces demandes. Il y aurait lieu de se référer au délai prévu dans le contrat de vente.

SOCIETE2.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité d'un montant de 7.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société anonyme GSK STOCKMANN SA, qui affirme en avoir fait l'avance, ainsi qu'au montant de 7.000,- EUR à titre de frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil.

Motifs de la décision

Il est constant en cause que la loi allemande est applicable au contrat de vente et à l'avenant.

A titre préliminaire, il convient de relever qu'il est admis que le droit étranger constituant pour le juge luxembourgeois un fait, la charge de la preuve du contenu de la loi étrangère incombe à la partie qui l'invoque. (Yvon LOUSSOUARN, Pierre BOUREL : Droit international privé, Précis Dalloz, 5e édition 1996, p. 261 et s; Cour de cassation française, 1ère chambre civile, 5 novembre 1991; Cour d'appel luxembourgeoise, 22 décembre 1916, Pasicrisie 10, 14; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 4 avril 2000, numéro du rôle 63348).

Il appartient dès lors tant à SOCIETE1.) en ce qui concerne la demande principale qu'à SOCIETE2.) en ce qui concerne les demandes reconventionnelles de rapporter la preuve du contenu de la loi allemande.

Quant à la demande principale

SOCIETE1.) demande à voir ordonner à SOCIETE2.) de déclarer au notaire STEDEN en application de l'article 2.1 de l'avenant qu'elle a reçu le paiement de loyers d'un montant de 82.646,98 EUR, ainsi que de lui déclarer tous les loyers dont elle a reçu le paiement au titre de la location de l'immeuble sis à ADRESSE5.), pour la période allant du 1^{er} février 2018 au 30 avril 2018. Il appartiendrait encore à SOCIETE2.) d'informer le notaire STEDEN, le cas échéant, du non-paiement intégral ou partiel de loyers, résultant d'un arrangement entre SOCIETE2.) et un locataire.

L'article 2 intitulé « *Kaufpreis* » de l'avenant stipule que :

« 1. Ziffer II. § 2 Nr. 1 des Kaufvertrages wird vollständig wie folgt neu gefasst:
„Der Kaufpreis ist ein Festkaufpreis und beträgt [EUR 15.651.044 (In Worten: Fünfzehn Millionen sechshunderteinundfünfzigtausendvierundvierzig Euro)
Der Käufer ist berechtigt, von dem vorgenannten Kaufpreis folgende Teilbeträge einzubehalten:
(...)

Einen Teilbetrag von insgesamt zwei Bruttomonatsmieten, d.h. einen Betrag von EUR 209.903,48 (in Worten zweihundertneuntausendneunhundertdrei Euro und achtundvierzig Cent) („Einbehalt Mieten“) ist bei Kaufpreisfälligkeit auf ein den Parteien noch mitzuteilendes Notaranderkonto des amtierenden Notars zu entrichten. Soweit die Mieter zu leistende Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen an den Käufer zahlen, ist der Einbehalt an den Verkäufer fällig. Der Käufer ist verpflichtet, dem Notar den Eingang von Mietzahlungen unverzüglich anzuzeigen. Soweit die Mieter die Mieten noch an den Verkäufer leisten, kann der Verkäufer die Zahlung der Mieter als Zahlung auf den Kaufpreis verrechnen. Der Einbehalt verfällt in diesem Fall in entsprechender Höhe. Der Einbehalt Mieten ist spätestens am 30.4.2018 an den Verkäufer auszuführen, wenn und soweit der Käufer nicht gegenüber dem Notar bestätigt, dass an ihn nach dem Übergabetage zu entrichtende Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen nicht in voller Höhe des Einbehalts Mieten geleistet wurden und versichert, dass dies nicht ganz oder zum Teil auf Absprachen bzw. Vereinbarungen des Käufers mit den Mietern beruht. (...) Diese Hinterlegung gilt als Teilerfüllung der Kaufpreiszahlungspflicht des Käufers. Der Hinterlegungsbetrag ist als jederzeit täglich verfügbares Monatsfestgeld zu den bei dem kontoführenden Kreditinstitut üblichen Konditionen zu hinterlegen. Etwaige Zinsen des Hinterlegungsbetrags stehen dem Käufer zu und sind bei Schließung des Notaranderkontos an diesen auszukehren. (...). »

Il en découle que SOCIETE2.) a l'obligation de déclarer sans délai au notaire tout paiement à titre de loyers qu'elle a reçu, de l'informer du fait que les paiements qu'elle a reçus à titre de loyers et charges suite à la remise des clés n'ont pas atteint le montant retenu à titre d' « Einbehalt Mieten », ainsi que de lui confirmer que le non-paiement intégral ou partiel de loyers n'est pas dû à des arrangements convenus entre SOCIETE2.) et les locataires.

Il est constant en cause que le montant de 82.646,98 EUR a été transféré par SOCIETE1.) à SOCIETE2.) et SOCIETE1.) indique que ce montant a été perçu par elle à titre de loyers.

Il appartient dès lors à SOCIETE2.) de déclarer au notaire STEDEN qu'elle a reçu le montant de 82.646,98 EUR à titre de loyers.

Il est encore constant en cause que SOCIETE2.) a reçu, suite à la remise des clés, des paiements de loyers de la part de locataires de l'immeuble sis à ADRESSE5.).

SOCIETE2.) est dès lors également tenue de déclarer au notaire STEDEN tous les autres paiements qu'elle a reçus de la part des locataires à titre de loyers pour la période allant du 1^{er} février 2018 jusqu'au 30 avril 2018, ainsi que de lui confirmer que

le non-paiement intégral des loyers n'est pas dû à des arrangements convenus entre elle et les locataires.

SOCIETE2.) ne saurait s'opposer à cette demande en se prévalant d'un manque d'informations quant aux paiements qu'elle a reçus de la part de SOCIETE1.) et de la part des locataires de l'immeuble litigieux dans la mesure où il lui appartenait de faire en sorte qu'elle est en mesure de répondre à son obligation contractuelle. Elle aurait dès lors dû solliciter davantage d'informations auprès de SOCIETE1.) et de s'enquérir auprès des personnes desquelles elle a reçu des paiements.

SOCIETE1.) demande encore à voir condamner SOCIETE2.) à lui rendre compte sur base de l'article 259 du BGB des loyers qu'elle a reçus en paiement du fait de la location de l'immeuble litigieux pour la période allant du 1^{er} février 2018 au 30 avril 2018 et, le cas échéant, si des non-paiements intégraux ou partiels sont dus à des arrangements convenus entre SOCIETE2.) et un locataire.

L'article 259 du BGB prévoit que :

„(1) Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.

(2) Besteht Grund zu der Annahme, dass die in der Rechnung enthaltenen Angaben über die Einnahmen nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gemacht worden sind, so hat der Verpflichtete auf Verlangen zu Protokoll an Eides statt zu versichern, dass er nach bestem Wissen die Einnahmen so vollständig angegeben habe, als er dazu imstande sei.“

SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve que SOCIETE2.) a l'obligation de lui rendre compte des loyers qu'elle a reçus en paiement pour la période allant du 1^{er} février au 30 avril 2018 en application de l'article 259 du BGB dans la mesure où SOCIETE1.), à part de citer l'article 259 du BGB, n'étaye pas dans quelles circonstances les dispositions de cet article seraient applicables en droit allemand et si ces circonstances sont données en l'espèce.

Il y a lieu de constater que SOCIETE2.) entend se prévaloir, à titre reconventionnel, d'un droit à « *Aufrechnung* » sinon d'un « *Rückbehaltungsrecht* » afin de s'opposer aux demandes de SOCIETE1.).

SOCIETE2.) prétend encore qu'elle a réduit le prix de vente de l'immeuble en application des stipulations du contrat de vente, de telle sorte que les demandes de SOCIETE1.) seraient devenues sans objet.

Même à admettre que SOCIETE2.) puisse se prévaloir de tels droits, ceux-ci ne sauraient faire obstacle aux demandes de SOCIETE1.) alors que les demandes de SOCIETE1.) tendant uniquement à ce que SOCIETE2.) procède à des déclarations par rapports aux loyers perçus et qu'il faudrait d'abord déterminer qu'elle est le montant auquel SOCIETE1.) a droit en vertu de l'article 2 de l'avenant.

Il s'y ajoute que SOCIETE2.) ne saurait se prévaloir du mécanisme de réduction du prix de vente pour contester les demandes de SOCIETE1.) dans la mesure où ce mécanisme a été remplacé par les parties par un prix forfaitaire (« *Festkaufpreis* ») dans le cadre de l'avenant.

L'article 2 de l'avenant prévoit ce qui suit : « *Ziffer II. §2 Nr. 1 des Kaufvertrages wird vollständig wie folgt neu gefasst : „Der Kaufpreis ist ein Festkaufpreis und beträgt [EUR 15.651.044 (in Worten : fünfzehn Millionen sechshunderteinundfünfzigtausendundvierundvierzig EUR (...)).* »

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner SOCIETE2.) à voir procéder aux déclarations reprises au dispositif du présent jugement au notaire Christian STEDEN de résidence à ADRESSE4.) dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement sous peine d'une astreinte de 150,- EUR par jour de retard, plafonnée à 100.000.- EUR.

Quant aux demandes reconventionnelles

Pour autant que la demande de SOCIETE1.) devrait être déclarée fondée, SOCIETE2.) invoque l'« *Aufrechnung* » sinon un « *Zurückbehaltungsrecht* » du fait de ses demandes reconventionnelle.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile disposant qu'« *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* » et au vu des développements faits ci-dessus, il appartient à SOCIETE2.) de rapporter la preuve qu'elle a droit à une « *Aufrechnung* » et sinon qu'elle dispose d'un « *Zurückbehaltungsrecht* » conformément à la loi et à la jurisprudence allemandes.

SOCIETE2.) reste toutefois en défaut de rapporter une telle preuve. Elle n'indique ni une base légale à l'appui de ses demandes ni n'étaye-t-elle pourquoi ces mécanismes seraient applicables dans les circonstances données en l'espèce.

Au vu de ce qui précède, les demandes reconventionnelles sont non fondées.

Quant aux demandes accessoires

SOCIETE1.) demande la condamnation de SOCIETE2.) au paiement du montant de 5.000,- EUR à titre de frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil luxembourgeois.

Les parties ne contestent pas que la loi luxembourgeoise est applicable à cette demande.

La jurisprudence luxembourgeoise 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 (voir Cass. 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G.Ravarani, La responsabilité civile, 3ième éd., no° 1144).

Cette demande est recevable sur base de l'article 1382 du Code civil.

A défaut d'avoir fait état d'une faute dans le chef de SOCIETE2.) en lien causal avec le dommage invoqué, cette demande n'est pas fondée.

SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité d'un montant de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A défaut d'établir l'iniquité requise, la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

SOCIETE2.) sollicite la condamnation de SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité d'un montant de 7.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement du montant de 7.000,- EUR à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Au vu de l'issue du litige, ces demandes ne sont pas fondées, SOCIETE2.) n'établissant ni l'iniquité requise pour faire droit à la première demande, ni l'existence d'une faute dans le chef de SOCIETE1.), condition de la deuxième demande.

En matière commerciale, le jugement est de plein droit exécutoire par provision. 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.

Par ces motifs :

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

dit les demandes principale et reconventionnelles recevables ;

dit la demande principale partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, en sa qualité d'acquéreur, à déclarer au notaire Christian STEDEN de résidence à ADRESSE4.) dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement sous peine d'une astreinte de 150,- EUR par jour de retard, ce qui suit :

- avoir reçu des loyers à hauteur d'un montant de 82.646,98 EUR conformément à l'article § 2.1 de l'avenant du 29 décembre 2017 (UR. Nr. S 1560/2017) relatif à l'acte de vente du 27 octobre 2016 (UR. Nr. S 956/2016),
- quels autres montants elle a reçus, du 1^{er} février 2018 inclus au 30 avril 2018 inclus, à titre de loyers relatifs à l'immeuble à ADRESSE6.),
- quels défauts de paiement de loyers relatifs à l'immeuble à ADRESSE6.), sur la même période du 1^{er} février 2018 inclus au 30 avril 2018 inclus, seraient dus à un accord entre elle et les locataires dudit immeuble ;

dit que l'astreinte est plafonnée à 100.000,- EUR ;

dit les demandes reconventionnelles non fondées ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH en indemnisation à titre de frais et honoraires d'avocat recevable mais non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en indemnisation à titre de frais et honoraires d'avocat recevable mais non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée et en déboute ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui affirme en avoir fait l'avance.