

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00589

Audience publique du jeudi, quatre décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2024-04825

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Julie CORREIA, juge ;
Claude FEIT, greffière.

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,

élisant domicile en l'Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour susdit,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, 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 gérant actuellement en fonctions,

défenderesse, comparant par Maître David CASANOVA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.



FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, en date du 5 juin 2024, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 28 juin 2024 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 1^{er} 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-2024-04825 du rôle pour l'audience publique du 28 juin 2024, devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à l'audience publique du 2 juillet 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 21 octobre 2025, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurent LIMPACH, en remplacement de Maître David GROSS, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître David CASANOVA 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 :

Faits

En date du 16 décembre 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1. ») a vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2. ») un terrain situé à L-ADRESSE3.), d'une contenance de 12,91 ares.

Le même jour, SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont signé un « *Mandat de vente exclusif et irrévocable* », aux termes duquel SOCIETE1.) a été chargée de la mise en vente dudit terrain (ci-après le « Mandat »).

En date du 9 décembre 2023, SOCIETE2.) a mandaté une société tierce, la société SOCIETE3.), de la mise en vente de deux parcelles.

Par courrier du 22 avril 2024, le mandataire de SOCIETE1.) a mis en demeure SOCIETE2.) de payer le montant de 193.650,- EUR, au titre d'une clause pénale prévue au Mandat.

Procédure

Par exploit d'huissier du 5 juin 2024, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

SOCIETE1.) sollicite la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer la somme de 193.650,- EUR, augmentée des intérêts de retard tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »), à savoir le taux directeur de la SOCIETE4.) majoré de la marge, à partir du 30^{ème} jour après réception de la mise en demeure du 22 avril 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) demande au tribunal d'allouer sur le montant principal de 193.650,- EUR les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 avril 2024, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, et d'ordonner la majoration du taux

d'intérêt de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

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

Elle demande encore à voir assortir le présent jugement du bénéfice de l'exécution provisoire.

Elle conclut, enfin, à la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'étude d'avocats Gross & Associés, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) expose que le Mandat conclu entre parties prévoyait qu'elle aurait, à la suite du morcellement du terrain à réaliser par SOCIETE2.), mandat exclusif et irrévocable de vendre les terrains morcelés, et ce pour une durée prenant fin 24 mois après la signature de la première vente. Elle renvoie aux dispositions du Mandat pour en conclure que SOCIETE2.) n'avait pas le droit de conclure une vente directement avec de potentiels acquéreurs, ni de donner mandat de vendre à toute autre personne pendant cette durée.

Elle réfute l'argument de SOCIETE2.) selon lequel le Mandat devrait s'interpréter en faveur de cette dernière, au motif que le Mandat ne constituerait pas un contrat d'adhésion. La défenderesse ne serait en outre pas un profane, mais un professionnel du domaine de l'immobilier.

Elle affirme qu'au mois de mars 2024, elle a découvert que SOCIETE2.) avait cependant chargé une autre agence immobilière, SOCIETE3.), de la vente des parcelles morcelées, sans jamais même informer la demanderesse que le morcellement avait été réalisé, ni qu'elle avait été remplacée par une autre agence.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) indique que le terrain a entretemps été morcelé en 3 parcelles, et qu'une autre agence immobilière, SOCIETE5.), a été chargée de la vente.

SOCIETE1.) conclut à une violation flagrante des termes du Mandat, et à l'application en conséquence de la clause pénale y prévue. Elle précise que sa demande est basée principalement sur les articles 1134 et suivants du Code civil, et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Elle précise qu'il appartenait à SOCIETE2.), et non pas à elle-même, tel que l'affirmerait à tort la défenderesse, de procéder au morcellement du terrain en plusieurs parcelles. Elle renvoie à cet égard aux stipulations du Mandat, en vertu desquelles elle aurait uniquement été obligée d'assister SOCIETE2.) dans les démarches en vue du morcellement, ce qu'elle aurait fait.

SOCIETE2.) conclut au rejet des demandes de SOCIETE1.).

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

SOCIETE2.) fait plaider qu'aux termes du Mandat conclu entre parties, SOCIETE1.) avait deux missions : elle devait, d'une part, procéder au morcellement du terrain en au moins trois parcelles et, d'autre part, mettre en vente les parcelles à la suite du morcellement. Elle

renvoie aux échanges de courriels entre parties pour en conclure que le morcellement devait nécessairement être réalisé par la demanderesse, contrairement aux affirmations de cette dernière.

SOCIETE2.) indique qu'elle a chargé la société SOCIETE3.) de la mise en vente des parcelles, dans la mesure où pendant près de 32 mois suivant la signature du Mandat, SOCIETE1.) n'aurait pas entrepris de réelles démarches en vue du morcellement du terrain. Elle précise qu'il s'est avéré que SOCIETE1.) ne savait même pas si le morcellement en trois parcelles était réalisable, de sorte que sa confiance était définitivement rompue.

Elle argue que le Mandat a été conclu pour une durée initiale de 24 mois, puis d'une durée supplémentaire de 24 mois à partir de la première vente d'une parcelle. Elle renvoie au terme « *encore* » figurant au Mandat dans la rubrique « *Nature et durée du mandat* ». Elle en conclut qu'en l'absence de morcellement et de vente de parcelle réalisée par SOCIETE1.) endéans le délai initial de 24 mois, le Mandat aurait pris fin au plus tard le 16 décembre 2022. Dès lors, au moment où elle aurait confié mandat à SOCIETE3.) en date du 9 décembre 2023, elle n'aurait plus été liée par le Mandat. SOCIETE2.) renvoie aux dispositions de l'article 1162 du Code civil, pour en déduire que le Mandat, rédigé par SOCIETE1.), doit en l'espèce s'interpréter en sa faveur.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) plaide que le Mandat a une durée illimitée, au motif que la condition d'un morcellement en 3 ou 4 parcelles, telle que prévue au Mandat, aurait été irréalisable. Le Mandat étant en outre irrévocable, il serait à déclarer nul.

A titre plus subsidiaire, SOCIETE2.) estime que le Mandat est à durée indéterminée. Dans cette hypothèse, elle précise que sa révocation, qui s'est matérialisée par la signature d'un mandat de vente avec SOCIETE3.) en date du 9 décembre 2023, s'explique par l'absence totale de diligences dans le chef de SOCIETE1.) pendant 3 ans, soit pendant un laps de temps suffisamment long pour lui permettre de procéder au morcellement du terrain.

A titre encore plus subsidiaire, SOCIETE2.) plaide la nullité du Mandat pour cause de dol. Elle explique que SOCIETE1.) a fait une fausse déclaration lors de la signature du Mandat, en indiquant que le terrain serait morcelé en 3 ou 4 parcelles. SOCIETE2.) précise qu'elle a légitimement pu penser, lors de l'acquisition du terrain, qu'il allait pouvoir être morcelé en 3 ou 4 parcelles. SOCIETE1.) se serait toutefois, près de 32 mois après la signature du Mandat, interrogé sur l'utilisation du terrain. SOCIETE2.) en déduit que la demanderesse ne savait même pas, lors de la vente, si un morcellement en 3 ou 4 parcelles était réalisable.

A titre encore plus subsidiaire, SOCIETE2.) considère que le Mandat est frappé de nullité en raison de l'erreur dans son propre chef. Elle indique qu'elle a acquis le terrain en pensant qu'il pouvait être morcelé en au moins 3 parcelles, mais il se serait avéré par la suite que cela n'était pas réalisable.

A titre encore plus subsidiaire, SOCIETE2.) invoque la résolution du Mandat, sans pour autant demander la résolution judiciaire, au motif que SOCIETE1.) aurait manqué à son obligation de délivrance d'un terrain pouvant être morcelé en 3 voire 4 parcelles.

Appréciation

I. Quant à la demande principale

La demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est recevable.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, « *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 exécutées de bonne foi ».

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Il est constant en cause qu'en date du 9 décembre 2023, SOCIETE2.) a donné mandat à SOCIETE3.) en vue de la vente du terrain litigieux en plusieurs parcelles.

SOCIETE1.) reproche à SOCIETE2.) d'avoir violé l'exclusivité du Mandat conclu entre parties le 16 décembre 2020 et demande la condamnation de SOCIETE2.) au paiement de la clause pénale, telle que prévue dans le Mandat.

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'examiner d'abord les moyens de SOCIETE2.) relatifs à la nullité et à la résolution du Mandat, avant d'analyser la demande en paiement de l'indemnité fixée à la clause pénale.

- Quant aux vices de consentement allégués

SOCIETE2.) affirme que son consentement a été vicié lors de la conclusion du Mandat, dont elle sollicite l'annulation. Elle invoque le dol et l'erreur.

Selon l'article 1108 du Code civil, le consentement de la partie qui s'oblige est l'une des quatre conditions essentielles pour la validité d'une convention.

Aux termes de l'article 1109 du même Code, « *il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol* ».

Le dol est, conformément aux dispositions de l'article 1116 du Code civil, « *une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé* ».

Le dol peut être défini comme une tromperie destinée à surprendre le consentement du cocontractant, à provoquer chez lui une erreur qui le détermine à contracter. Le dol exige la réunion de deux éléments, l'un matériel et l'autre intentionnel. L'élément matériel du dol correspond à des manœuvres, mais il peut aussi s'agir d'un simple mensonge ou d'une réticence motivés par l'intention de tromper le cocontractant. L'élément intentionnel exige que l'auteur du dol ait agi intentionnellement, non pas pour causer un préjudice, mais pour tromper le cocontractant en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance même de la chose.

Il est rappelé que le dol constitue également une faute intentionnelle qui peut être sanctionnée par des dommages et intérêts lorsque le prononcé de la nullité ne suffit pas à faire disparaître celui-ci.

Le dol ne se présument pas, la charge de la preuve du dol appartient à celui qui s'en prévaut.

En l'espèce, SOCIETE2.) invoque le dol en arguant que SOCIETE1.) l'aurait trompée sur la faisabilité d'un morcellement du terrain vendu en 3 ou 4 parcelles.

Il ressort des pièces versées en cause, notamment de l'extrait cadastral du terrain litigieux, que le terrain a été morcelé en 3 parcelles, fait qui n'est d'ailleurs pas contesté par SOCIETE2.).

Dans la mesure où le terrain litigieux a entretemps été morcelé en 3 parcelles, il y a lieu de conclure qu'un morcellement en 3 parcelles était dès lors réalisable.

Partant, le moyen de SOCIETE2.) basé sur le dol est à rejeter.

Aux termes de l'article 1110 alinéa 1^{er} du Code civil, « *l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet* ».

L'erreur sur les qualités substantielles est traditionnellement définie comme la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante. Pour justifier l'annulation du contrat, l'erreur sur la substance doit avoir déterminé le consentement de celui qui s'oblige. Elle doit ensuite être excusable, en ce sens qu'elle ne doit pas être la conséquence d'une faute de celui qui s'en prévaut. Enfin, elle doit porter sur une qualité expressément ou implicitement convenue entre parties.

Il appartient à celui qui l'invoque, donc à SOCIETE2.), de prouver l'existence d'une erreur - suscitée ou commise - dans son chef, ce qui suppose qu'elle établisse, d'une part, qu'elle a donné son consentement dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité, donc qu'elle s'est méprise sur les qualités essentielles du contrat conclu.

Or, tel que déjà relevé précédemment, il est constant en cause que le terrain litigieux a pu être morcelé en 3 parcelles, de sorte que le moyen de SOCIETE2.), consistant à dire qu'elle aurait commis une erreur en concluant le Mandat, alors que le morcellement du terrain en 3 ou 4 parcelles aurait été irréalisable, est à rejeter.

- Quant à la résolution du Mandat

Si les parties à un contrat peuvent toujours y mettre fin de manière consensuelle, conformément aux dispositions de l'article 1134, deuxième alinéa, du Code civil, la résiliation unilatérale d'un contrat à durée déterminée par un cocontractant avant l'arrivée du terme fixé n'est en principe pas possible, sauf si l'autre cocontractant ne satisfait point à son engagement et, dans ce cas, la résolution doit être prononcée par le juge, conformément aux dispositions de l'article 1184 du Code civil.

Les dispositions de l'article 1184 du Code civil n'étant pas d'ordre public, la jurisprudence a reconnu aux parties contractantes le pouvoir de déroger au système de la résolution judiciaire par la stipulation dans la convention d'une clause résolutoire.

En l'absence de clause de résiliation anticipée, la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls. La gravité du comportement d'une partie peut ainsi justifier qu'un cocontractant passe outre l'exigence d'une résolution judiciaire du contrat telle que prévue à l'article 1184 du Code civil (Jurisclasseur, Contrats – Distribution, fasc. 70, n°187 et suivants ; Cour d'appel, 22 juin 2005, n° 28190 du rôle ; Dalloz, Les obligations, Terré, Simler, Lequette, 10^e édition, n° 660 et s.).

Le manquement grave se définit comme toute faute contractuelle qui rend impossible la collaboration que l'exécution de la convention requiert des parties (Van Ryn et Heenen, Principes de droit commercial, p. 66, n° 83).

SOCIETE2.) reproche à SOCIETE1.) d'avoir manqué à son obligation de délivrer un terrain morcellable en 3 voire 4 parcelles.

Outre le fait que le terrain a été morcelé en 3 parcelles, tel que d'ores et déjà relevé ci-avant, le tribunal relève que l'obligation de délivrance de la chose vendue, en l'espèce du terrain litigieux, incombe à SOCIETE1.) en sa qualité de venderesse dans le cadre du contrat de vente du terrain, et non pas en sa qualité de mandataire dans le cadre du Mandat.

Il s'en suit que SOCIETE2.) ne peut invoquer un prétendu manquement à l'obligation de délivrance de SOCIETE1.) pour solliciter la résolution du Mandat.

A défaut de manquement reproché dans le cadre du Mandat, le moyen de SOCIETE2.) est à rejeter.

- Quant à la clause pénale

A la rubrique du Mandat intitulée « Obligations du *mandant* », il est prévu ce qui suit : « [le mandant] *s'interdit de conclure toute vente directement avec de potentiels acquéreurs. Il s'interdit aussi de donner mandat de vente à tout autre société ou personne sauf accord avec le Mandataire pendant la durée du mandat. En cas de non-respect de ses obligations prises ci-avant, une indemnité compensatrice et forfaitaire de 10% à calculer sur la valeur de vente du terrain à raison de 150.000,- EUR de l'are sera à payer sans délai au mandataire* ».

A. *Quant à la durée du Mandat*

Les parties sont en désaccord quant à la durée du Mandat et partant quant à la question de savoir si la prédite clause trouve application dans le cadre du présent litige.

Il est indiqué, à la rubrique « *Nature et durée du mandat* » que « [l']*exclusivité du présent mandat prend cours immédiatement.*

Il est ensuite convenu entre les parties qu'à partir de la signature de la première vente effective avec accord de crédit et dépôt de garantie d'un client présenté par SOCIETE1.) SARL le délai d'exclusivité sera encore de 24 mois [...] ».

La prédite clause prévoit que l'exclusivité du Mandat a un effet immédiat et court jusqu'à l'écoulement d'un délai de 24 mois après la signature de la première vente d'une parcelle avec un client.

Il s'ensuit que les parties ont conclu un mandat exclusif en faveur de la demanderesse, dont la durée est déterminable, bien qu'aucune date précise de fin du mandat n'ait été fixée.

Il n'y a pas lieu de faire en l'espèce application des dispositions de l'article 1162 du Code civil, puisque la clause est claire et n'est dès lors pas sujette à interprétation.

Contrairement à la position soutenue par SOCIETE2.), aucun délai initial de 24 mois n'est prévu. L'existence d'un tel délai initial ne saurait pas non plus être déduite du fait que la clause indique que la durée sera « encore » de 24 mois, le terme « encore » se référant tout simplement à la durée supplémentaire du Mandat après l'écoulement du temps depuis la conclusion du Mandat et jusqu'à la signature de la première vente. La durée de ce premier laps de temps n'est pas fixe, puisqu'elle dépend des diligences à entreprendre par les parties en vue du morcellement du terrain et de la vente d'une ou de plusieurs parcelles.

Le moyen de SOCIETE2.) suivant lequel il faudrait considérer que le Mandat a une durée illimitée, au motif que la condition d'un morcellement en 3 ou 4 parcelles, telle que prévue au Mandat, aurait été irréalisable, tombe à faux, dans la mesure où il est constant en cause que le terrain litigieux a entretemps fait l'objet d'un morcellement en 3 parcelles, de sorte qu'un tel morcellement n'était pas irréalisable.

Le Mandat n'a pas non plus été conclu à durée indéterminée, puisqu'un terme a été fixé. Ce moyen de SOCIETE2.) est donc également à rejeter.

Il y a lieu de conclure, au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, que le Mandat a été conclu à durée déterminée, la fin de l'exclusivité étant fixée à 24 mois après la signature de la première vente d'une parcelle.

B. Quant à l'application de la clause pénale

Tel que retenu ci-avant, le Mandat a été conclu pour une durée déterminée, prenant fin 24 mois après la signature de la première vente d'une parcelle du terrain morcelé.

Il est constant en cause qu'aucune parcelle n'a été vendue par SOCIETE1.).

Le tribunal fait remarquer à cet égard que bien que SOCIETE2.) insiste que le morcellement du terrain en vue de la vente aurait dû être fait par la demanderesse, et que c'est par sa faute qu'aucune vente de parcelle n'a pu être réalisée, il résulte de la lecture du Mandat que SOCIETE2.) a donné mandat à SOCIETE1.) « afin de la représenter et ainsi faire toutes les démarches nécessaires (signer ou retirer toutes pièces auprès des services compétents) en vue de morceler le terrain » et qu'il a été convenu entre parties que « SOCIETE2.) va réaliser un morcellement ». Il s'ensuit que SOCIETE1.) devait assister SOCIETE2.) dans les démarches à réaliser en vue du morcellement, la réalisation concrète de ce dernier incombant toutefois à la défenderesse. Contrairement à la position soutenue par SOCIETE2.), les courriels échangés entre parties ne permettent pas de conclure au contraire.

Dès lors, l'obligation de procéder au morcellement du terrain litigieux incombait à SOCIETE2.) et non pas, tel qu'elle le prétend, à la demanderesse.

Dans la mesure où SOCIETE1.) n'a pas pu procéder, en l'absence de morcellement, aux démarches en vue de la vente d'une parcelle, et qu'aucune vente n'a été conclue dans le cadre du Mandat, la durée du Mandat a continué à courir, de sorte qu'en date du 9 décembre 2023, lorsque SOCIETE2.) a confié mandat à une nouvelle agence immobilière pour la

vente du terrain litigieux en plusieurs parcelles, elle était encore liée par le Mandat exclusif accordé à SOCIETE1.).

Le Mandat prévoit à la rubrique « *Obligations du mandant* » que « [le mandant] *s'interdit de conclure toute vente directement avec de potentiels acquéreurs. Il s'interdit aussi de donner mandat de vente à tout autre société ou personne sauf accord avec le Mandataire pendant la durée du mandat. En cas de non-respect de ses obligations prises ci-avant, une indemnité compensatrice et forfaitaire de 10% à calculer sur la valeur de vente du terrain à raison de 150.000,- EUR de l'are sera à payer sans délai au mandataire* ».

SOCIETE2.) ne conteste pas qu'elle a confié mandat de vendre le terrain litigieux en plusieurs parcelles à une autre agence immobilière, puis encore à une troisième.

Elle a de ce fait violé la clause susvisée, de sorte que la clause pénale s'applique en l'espèce.

Le montant réclamé au titre de la clause pénale de 193.650,- EUR [(6,8 ares + 6,11 ares) x 150.000,- EUR/are x 10%] n'étant pas contesté en tant que tel par SOCIETE2.), il y a lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) et de condamner en conséquence SOCIETE2.) à lui payer le montant de 193.650,- EUR au titre de la clause pénale prévue au Mandat.

Dans la mesure où il s'agit d'une indemnité et pas d'une transaction commerciale au sens de la Loi de 2004, il n'y a pas lieu d'allouer sur le prédit montant les intérêts de retard tels que prévus par le Chapitre 1 de la prédite loi.

Le montant principal de 193.650,- EUR est à augmenter des intérêts légaux à partir du 22 avril 2024, date du courrier de mise en demeure, jusqu'à solde.

Conformément à l'article 15 de la Loi de 2004, il y a lieu de faire droit à la majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

II. Quant aux demandes accessoires

Le tribunal retient qu'il serait inéquitable de laisser l'intégralité des frais non compris dans les dépens à la charge de SOCIETE1.), de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée en son principe.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais non compris dans les dépens au montant de 2.000,- EUR.

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Le jugement est exécutoire de plein droit en matière commerciale sans que le tribunal n'ait à prononcer l'exécution provisoire.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Enfin, il n'y a pas lieu d'ordonner la distraction des frais et dépens au profit du mandataire de SOCIETE1.), la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile

à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existe que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

la **dit** fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 193.650,- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 22 avril 2024, date du courrier de mise en demeure, jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et partiellement fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 2.000,- EUR de ce chef ;

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 recevable, mais non fondée et en déboute ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance ;

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens.