

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 88/25 IV-COM

Audience publique du treize mai deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2022-00735 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg du 8 juillet 2022,

comparant par Maître Bernard Felten, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

intimée aux fins du prédit acte Kurdyban,

comparant par la société à responsabilité limitée Krieg Avocat Conseil, établie et ayant son siège social à L-2324 Luxembourg, 9, Avenue Jean-Pierre Pescatore, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 276793, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Frédéric Krieg, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL

- **Rétroactes**

Par exploit d'huissier de justice du 8 février 2019, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après SOCIETE2.)) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société SOCIETE3.) et de la société coopérative SOCIETE4.) sur toutes sommes, deniers ou valeurs quelconques que celles-ci doivent ou devront à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.)), anciennement la société anonyme SOCIETE5.) SA, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, pour avoir sûreté et conservation et parvenir au paiement de la somme de 127.060 euros correspondant à la créance en principal, sans préjudice des intérêts et frais ainsi que des frais de la procédure de saisie-arrêt.

Suivant exploit d'huissier de justice du 13 février 2019, cette saisie-arrêt a été régulièrement dénoncée à SOCIETE1.).

Par ce même exploit, SOCIETE2.) a fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour :

- la voir condamner à lui payer la somme de 127.060 euros en principal, sous réserve des intérêts échus et à échoir et des frais de la procédure de saisie-arrêt,
- voir déclarer bonne et valable l'opposition formée entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) et de la société coopérative SOCIETE4.) et voir dire en conséquence que les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers elle, seront par elles versées entre les mains de SOCIETE2.) en déduction ou jusqu'à concurrence du montant de sa créance en principal et accessoires,
- voir la partie assignée s'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 18 février 2019.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mars 2020, SOCIETE2.) a encore fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le

Tribunal pour voir constater que les modalités de résiliation du contrat du 25 février 2006 et de son avenant du 28 décembre 2011 n'ont pas été respectées par la partie assignée, et partant, condamner la partie assignée à payer à SOCIETE2.) la somme de 351.002,56 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi consécutif à la rupture anticipée du contrat et de son avenant ; la partie assignée s'entend condamner au paiement d'un montant de 3.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 13 mai 2022, le Tribunal a statué comme suit :

« dit le moyen de nullité de l'ordonnance présidentielle du 21 novembre 2018 non fondée,

dit le moyen de nullité pour cause de libellé obscur des assignations des 13 février 2019 et 11 mars 2020 non fondé,

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables,

dit le moyen de nullité des contrats du 25 février 2006 et 28 décembre 2011 pour défaut d'autorisation d'établissement dans le chef de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. non fondé,

dit la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. tendant au remboursement de l'intégralité des montants payés en exécution des contrats non fondée,

dit le moyen de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. tiré de la prescription de la demande en paiement de dommages et intérêts non fondé,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en paiement de dommages et intérêts fondée à concurrence du montant de 131.114,69.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 11 mars 2020, jusqu'à solde,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. le montant de 131.114,69.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 11 mars 2020, jusqu'à solde,

dit le moyen de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. tiré de la prescription de la demande en remboursement du prêt d'un montant de 16.450.- euros non fondé,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en remboursement des prêts accordés à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fondée pour le montant de 60.450.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2018, jusqu'à solde,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. le montant de 60.450.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2018, jusqu'à solde,

dit le moyen de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. tiré de la prescription de la demande en paiement des factures en souffrances non fondé,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en paiement de ses factures impayées fondée pour le montant de 66.178,99.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2018, jusqu'à solde,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. le montant de 66.178,99.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 12 septembre 2018, jusqu'à solde,

valide la saisie-arrêt pratiquée par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en date du 8 février 2019 entre les mains de la société anonyme SOCIETE6.) et de la société coopérative SOCIETE4.) pour assurer le recouvrement du montant de 126.628,99.- euros,

partant, dit que toutes les sommes, deniers ou valeurs quelconques dont la société anonyme SOCIETE6.) et la société coopérative SOCIETE4.) se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers la société anonyme SOCIETE1.) S.A. seront par elle versés entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 126.628,99.- euros,

en ordonne la mainlevée pour le surplus,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en remboursement de ses frais d'avocats recevable, mais non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 3.000.- euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. le montant de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en paiement d'une indemnité de procédure en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à tous les frais et dépens de l'instance, abstraction faite des frais supplémentaires occasionnés par le choix de la procédure civile qui resteront à la charge de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., avec distraction au profit de Maître Frédéric KRIEG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ».

- **Instance d'appel**

Suivant acte d'huissier de justice du 8 juillet 2022, SOCIETE1.) a interjeté appel contre ce jugement, signifié le 1^{er} juin 2022.

L'appelante conclut, par réformation du jugement entrepris,

« - Principalement :

dire que la 10^e chambre civile du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg n'était pas compétente pour rendre un jugement commercial,

partant, annuler le jugement entrepris en toutes ses dispositions et renvoyer l'affaire devant une chambre commerciale du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

- Subsidiairement :

dire que les assignations des 13 février 2019 et 11 mars 2020 encourent la nullité pour être contraires à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile,

partant décharger SOCIETE1.) de tous les chefs de condamnation intervenus,

- Plus subsidiairement, quant au fond :

Quant à l'assignation du 11 mars 2020 :

dire la résiliation des contrats intervenue le 14 mai 2014 justifiée pour les fautes graves commises par SOCIETE2.) et PERSONNE1.),

partant décharger SOCIETE1.) complètement de sa condamnation au montant de 131.114,69 euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 11 mars 2020, jusqu'à solde,

Sinon, si par impossible la Cour devait déclarer la rupture des contrats abusive :

dire que les contrats datés du 28 décembre 2011 ne sont pas valides,

partant réduire la condamnation au montant théoriquement dû sur base du contrat de prestation de service du 25 février 2006, à savoir 66.505,43 euros et décharger SOCIETE1.) pour le surplus,

Sinon, encore plus subsidiairement :

constater qu'à compter du 28 décembre 2011, le contrat liant les parties, ne prévoyait plus une majoration annuelle de 3% de la rémunération de SOCIETE2.),

partant réduire la condamnation au montant théoriquement dû sur base du contrat de prestation de service du 28 décembre 2011, à savoir 114.024,54 euros, et décharger SOCIETE1.) pour le surplus,

dans tous les ordres de subsidiarité et en tout état de cause,

dire que la demande en indemnisation des commissions d'agence constituait une demande nouvelle en première instance, partant rejeter cette demande pour être irrecevable, sinon non fondée,

Quant à l'assignation du 13 février 2019 :

constater que les prêts accordés par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) sont renseignés dans les livres comptables de SOCIETE1.) seulement pour le montant de 44.553,44 euros,

partant réduire le quantum de la condamnation de SOCIETE1.) en remboursement des prêts au montant de 44.553,44 euros et décharger SOCIETE1.) pour le surplus,

dire que dans les circonstances d'espèce, la théorie de la facture acceptée est inapplicable, sinon, pour le moins, que les factures ne sont pas présumées acceptées par SOCIETE1.),

constater que SOCIETE2.) ne rapporte pas la preuve de l'accomplissement des prestations facturées,

partant décharger SOCIETE1.) complètement de sa condamnation en paiement des factures impayées,

valider la saisie-arrêt seulement à concurrence de 44.553,44 euros et accorder la mainlevée de la saisie-arrêt pour le surplus,

- En tout état de cause :

condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 646.053,26 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, sinon à compter de l'arrêt à intervenir jusqu'à solde pour les motifs (loyers impayés & rémunération excessive) et sur les fondements plus amplement exposés dans le corps de l'acte d'appel,

condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 30.000 euros en indemnisation du préjudice causé par l'introduction des deux assignations en justice sur le fondement principal de l'article 6-1 du Code civil, sinon subsidiaire des articles 1382 et 1383 du Code civil,

décharger SOCIETE1.) de sa condamnation au paiement du montant de 3.000 euros à SOCIETE2.),

condamner SOCIETE2.) au paiement du montant de 5.000 euros à SOCIETE1.) sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et ce pour chacune des deux instances,

la partie intimée s'entendre débouter de toutes ses demandes,

condamner la partie intimée à tous les frais et dépens des deux instances ».

L'appelante conclut en outre à l'institution d'une expertise et à voir débouter l'intimée de sa demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat.

- Concernant le moyen tiré de l'incompétence ratione materiae de la 10^{ième} chambre civile du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg

L'appelante fait grief à la juridiction de première instance de ne pas avoir « renvoyé » l'affaire devant une chambre commerciale du même Tribunal.

Tel que l'a relevé à juste titre la juridiction de première instance, il n'existe au Grand-Duché de Luxembourg aucun tribunal civil ou tribunal de commerce proprement dit.

Conformément à l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal d'arrondissement est, en matière civile et commerciale, juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande.

Aux termes de l'article 547, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le demandeur peut, même en matière commerciale, introduire la demande suivant la procédure applicable en matière civile, auquel cas il doit en toute hypothèse supporter les frais supplémentaires occasionnés par ce choix.

Il appartient au Tribunal d'énoncer dans quelle matière il prononce, alors même que le demandeur n'aurait pas qualifié la nature de sa demande dans son assignation ou l'aurait qualifiée erronément.

Dans le cadre de la présente procédure, SOCIETE2.) réclame le paiement de factures en souffrance, le remboursement de plusieurs prêts ainsi que des dommages et intérêts au titre de la résiliation anticipée des contrats de prestations de services conclus entre parties.

Le litige se meut partant entre deux sociétés commerciales et porte sur l'exécution, respectivement la résiliation de contrats dont l'objet est

en relation avec l'activité commerciale des deux parties en cause, ce qui n'est pas discuté en soi.

Le litige relève dès lors de la matière commerciale, et c'est partant à bon droit que le Tribunal a statué en matière commerciale, selon la procédure civile, à l'égard des parties en litige.

Ce moyen est partant inopérant.

- Concernant le moyen tiré de la nullité des exploits d'assignation

SOCIETE1.) fait valoir en instance d'appel que « *l'indication du Tribunal qui doit connaître de la demande est erronée dans les deux assignations* » et que « *c'est le Tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale qui devait connaître de ce litige commercial* ».

Or, l'affaire aurait été plaidée devant une chambre civile du Tribunal qui aurait « *mené l'appelante à croire que les règles régissant la matière civile étaient applicables au litige* ». Elle relève encore que « *cette indication erronée tant dans l'intitulé de l'acte introductif d'instance que dans les corps des deux assignations ensemble le fait que l'affaire a été distribuée à une chambre civile, a porté atteinte aux intérêts de SOCIETE1.)* ». Le grief requis par l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile serait établi « *car SOCIETE1.) plaidait en première instance que la preuve des prêts n'était pas rapportée selon les règles applicables en matière civile* ».

L'article 154, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile dispose en effet que l'exploit d'ajournement doit contenir, entre autres, l'indication de la juridiction qui doit connaître de la demande.

En vertu de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

Dans la mesure où l'appelante rappelle elle-même qu'elle a soulevé en première instance la nullité de l'assignation du 11 mars 2020 en raison du « *fait que l'action devait être introduite devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale selon la procédure civile* », elle ne saurait en instance d'appel faire état d'un grief résultant précisément de ce que le Tribunal a statué en matière commerciale.

Tel que relevé ci-avant, il appartenait au Tribunal d'énoncer dans quelle matière il statue, alors même que le demandeur n'ait pas qualifié la nature de sa demande dans son assignation ou l'ait qualifiée erronément. Les parties s'accordent d'ailleurs sur ce que le présent litige relève de la matière commerciale.

Les moyens de nullité des assignations des 13 février 2019 et 11 mars 2020 sont partant à rejeter.

- **Concernant le fond**

L'appelante expose tout d'abord qu'« à l'époque des faits », le bénéficiaire économique et actionnaire unique de SOCIETE1.) était feu PERSONNE2.), décédé en 2017 ; que le conseil d'administration était composé de PERSONNE1.), administrateur-délégué depuis l'année 2000, et de la sœur et du beau-frère de ce dernier ; que SOCIETE1.) avait acquis un immeuble sis ADRESSE3.) à ADRESSE4.) qui a été transformé d'ancien hôtel en studios destinés à la location à court terme ; et que le bénéficiaire économique de SOCIETE2.) était PERSONNE1.), le conseil d'administration de SOCIETE2.) ayant été composé de ce dernier, de sa sœur et de sa compagne.

Elle relève que les parties ont été en relation contractuelle à partir du 1^{er} mars 2006, date d'effet d'un premier contrat de prestations de services, l'article 2 de ce contrat ayant énuméré un certain nombre de prestations, l'article 4 en ayant fixé la rémunération, forfaitaire, augmentée à chaque date d'anniversaire.

En 2013, PERSONNE2.) aurait décidé de vendre l'immeuble. Ce ne serait qu'en février 2014 que ce dernier aurait eu connaissance de l'existence d'un avenant au contrat de prestations de services de 2006, d'un contrat de prestations de services additionnels et d'un contrat de bail commercial.

Par courrier du 4 mai 2014 émanant de son mandataire de l'époque, SOCIETE1.) aurait mis fin à toute relation contractuelle qui a lié les parties.

En réalité, cependant, les parties se seraient mises d'accord à poursuivre leurs relations contractuelles jusqu'à fin juillet 2014, et les contrats auraient été résiliés le 30 juillet 2014 « *d'un commun accord des parties pour faute* » de SOCIETE2.). Tel aurait été admis par SOCIETE2.) dans un courriel à son conseil du 27 juin 2024.

En droit, l'appelante fait plaider en premier lieu sous un intitulé « 1. Des contrats antidatés » qu'elle doute de l'authenticité des contrats prétendument conclus en 2011, en rappelant que ces contrats auraient été « *divulgués* » à feu PERSONNE2.) qu'en février 2014, et qu'il serait surprenant que la rémunération forfaitaire n'aurait pas été fixée à un « *montant arrondi* ». Elle estime que la Cour devrait « *les écarter des débats pour constituer des faux* ».

La Cour constate que ces éléments voire soupçons de falsification ne sont pas de nature à caractériser voire à établir un faux.

En effet, à l'instar des juges de première instance, la Cour relève que, nonobstant les soupçons de falsification exprimés, SOCIETE1.) n'a toujours entrepris aucune démarche, notamment en s'inscrivant en faux ou en portant plainte pour faux et usage de faux, aux fins d'établir

que les documents en question aient été antidatés et devaient constituer des faux.

Il s'y ajoute que SOCIETE1.) s'est, jusqu'au mois d'avril 2014, toujours acquittée des factures qui lui étaient adressées par SOCIETE2.), et que la rémunération forfaitaire a été majorée à chaque date anniversaire du contrat, de sorte à ne pas correspondre à un montant arrondi, la Cour y reviendra ci-après. Il appartenait aux parties d'organiser leurs relations commerciales, et il appartenait au bénéficiaire effectif de s'assurer du bon fonctionnement de la société qu'il contrôlait.

Tel que l'a relevé encore à bon escient le Tribunal, PERSONNE1.) a exercé, de façon continue, les fonctions d'administrateur et d'administrateur-délégué de SOCIETE1.) depuis l'année 2006, alors même qu'il exerçait, en même temps, les fonctions d'administrateur et d'administrateur-délégué de SOCIETE2.), et que cette situation n'a, jusqu'à la fin du premier trimestre 2014, jamais été jugée conflictuelle voire constitutive d'un conflit d'intérêts, ni par les autres administrateurs de SOCIETE1.), ni par son/ses actionnaire(s) ou son bénéficiaire effectif.

A cela s'ajoute que l'appelante n'a pas porté plainte au pénal.

La Cour n'a partant pas de raisons de douter de l'authenticité de l'avenant du 28 décembre 2011, ni des autres contrats signés le même jour, ni de la réalité de la date de signature qu'ils renseignent, de sorte que le contrat de prestations de services du 25 février 2006 ainsi que son avenant du 28 décembre 2011, et les autres contrats conclus le même jour seront pris en considération dans l'examen du présent litige.

- **Concernant la résiliation des contrats**

L'appelante fait ensuite grief au Tribunal d'avoir retenu une résiliation anticipée fautive de sa part.

Ce serait à tort que le Tribunal s'est placé au jour du jugement du 13 mai 2022 pour apprécier si les soupçons d'abus de biens sociaux commis par PERSONNE1.) par l'intermédiaire de SOCIETE2.) justifiaient la résiliation pour faute grave des contrats. La résiliation serait encore justifiée par une rémunération excessive de SOCIETE2.), par le non-paiement de loyers, par la mise en compte de prestations inexistantes et par la contestation de la facture du 2 avril 2014.

C'est à juste titre, et par un examen exhaustif des éléments soumis, que le Tribunal a retenu, après avoir reproduit les termes du courrier du 14 mai 2014, auquel la Cour renvoie, et avoir relevé qu'il n'existe aucun autre document formalisant la résiliation des contrats que ce courrier, que SOCIETE1.) a entendu résilier avec effet immédiat les contrats de prestations de service pour faute dans le chef de

SOCIETE2.), et qu'il convient, dès lors, d'analyser si SOCIETE2.) a commis une faute grave justifiant la résiliation des contrats avec effet immédiat, soit sans avoir respecté la durée de préavis stipulée contractuellement.

Quant aux soupçons d'abus de biens sociaux à l'égard de SOCIETE2.) et de PERSONNE1.), SOCIETE1.) se réfère à un litige qui l'a opposée à la société SOCIETE7.) et dont il résulterait que PERSONNE1.) aurait fait régler par SOCIETE1.), par le paiement d'un acompte de 11.500 euros, des travaux exécutés à son domicile privé.

Tel que l'a retenu à juste titre le Tribunal, ladite procédure avait pour objet une facturation erronée de la société SOCIETE7.) à l'adresse de SOCIETE1.). Il se dégage en effet de ladite procédure que la société SOCIETE7.) se trouvait en relation d'affaires tant avec PERSONNE1.) qu'avec SOCIETE1.).

Il résulte par ailleurs du décompte établi par l'expert judiciaire nommé dans le cadre dudit litige que ledit montant de 11.500 euros (acompte) a servi à payer une dette de SOCIETE1.).

A défaut d'autre élément plus circonstancié, outre encore l'affirmation par l'appelante que SOCIETE2.) aurait tenté de « *dépouiller* » SOCIETE1.), il ne saurait être déduit de ladite procédure que PERSONNE1.) et encore moins SOCIETE2.) aurait commis ou tenté de commettre un abus de biens sociaux dans ce contexte.

Quant au reproche de l'appelante d'une rémunération excessive et d'une facturation de prestations inexistantes par SOCIETE2.), il importe de rappeler que jusqu'au mois de mai 2014, toutes les factures émises par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) ont été réglées par cette dernière, sauf celle du 2 avril 2014, qui a fait l'objet d'une contestation par le mandataire de SOCIETE1.) dans son courrier du 14 mai 2014. Le bien-fondé de cette facture du 2 avril 2014, expressément contestée par le mandataire de SOCIETE1.), sera examiné ci-après dans le cadre de la demande en paiement des factures en souffrance. En tout état de cause, l'émission isolée d'une facture qui s'avérerait, le cas échéant, non justifiée, pour une raison ou une autre, ne saurait constituer une faute grave dans le chef de SOCIETE2.) justifiant la résiliation immédiate des contrats.

Il convient de rappeler à cet égard que SOCIETE2.) émettait mensuellement plusieurs factures, libellées à chaque fois dans des termes similaires, et ce depuis de nombreuses années.

Il s'y ajoute que les reproches de surfacturation et d'absence d'accomplissement réel de prestations n'ont pas été développés par le mandataire de SOCIETE1.) dans son courrier de résiliation du 14 mai 2014, sauf à mentionner la location d'un serveur et la mise à disposition d'un site internet pour un montant de 1.388,15 euros ttc et la surveillance des femmes de ménage pour un montant de 2.000 euros ht. En instance d'appel, l'appelante ajoute qu'aucune pièce du

dossier ne démontre la surveillance journalière des sous-sols, ni la location ou la mise à disposition de deux imprimantes.

Outre que SOCIETE1.) ne documente pas en quoi aurait consisté la surfacturation voire une facturation excessive, autrement que par l'application de l'augmentation prévue aux contrats, il importe de rappeler que la rémunération a été convenue entre parties à un prix forfaitaire, augmentée selon les stipulations contractuelles.

L'appelante ne précise pas non plus, de manière circonstanciée, quelles prestations, qui auraient été contractuellement convenues, n'auraient pas été réalisées. A cet égard, la Cour tient à préciser qu'une partie n'est pas en droit de simplement renvoyer à des écritures précédentes, étant donné que les conclusions récapitulatives sont, ou à tout le moins devraient être une œuvre de synthèse et doivent se suffire à elles-mêmes (Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 1000-10, numéros 56-64, édition numérique, mise à jour 15 septembre 2022).

L'appelante évoque en outre le non-paiement de loyers pour justifier la résiliation unilatérale anticipée des contrats. Ce moyen ne saurait valoir non plus, la Cour y reviendra ci-après, dans le cadre de l'examen de la demande en paiement de loyers.

L'appelante affirme encore que des prestations inexistantes ont été facturées en soutenant que les prestations énumérées au contrat du 25 février 2006 et au contrat du 28 décembre 2011 seraient identiques.

Or, la Cour constate, à la lecture des prestations énoncées au contrat de 2006 respectivement au contrat de 2011, que tel n'est pas le cas, mais que le contrat de 2011 énumère des prestations additionnelles, tel que l'intitulé de ce contrat le mentionne d'ailleurs « *Contrat de prestations de services additionnels* ».

A l'instar des juges de première instance, la Cour retient qu'à défaut de contestations plus circonstanciées quant à une éventuelle surfacturation ou quant à l'absence de réalisation de prestations facturées, SOCIETE1.) n'a pas établi l'existence d'un tel motif grave justifiant la résiliation des contrats litigieux pour faute grave dans le chef de SOCIETE2.).

En instance d'appel, SOCIETE1.) fait plaider par ailleurs, en ordre subsidiaire, que les contrats de prestations de services n'auraient pas été résiliés le 14 mai 2014, mais auraient été résiliés « *d'un commun accord entre parties pour faute* » le 30 juillet 2014.

Elle se réfère à ce sujet à un courriel de PERSONNE1.) du 27 juin 2014 qui avait écrit à son conseil que « *si SOCIETE2.) ne continue pas le suivi de cet immeuble, on pourrait la poursuivre pour faute grave et rompre son contrat sans pour autant négocier une quelconque convention ou dédommagement* ».

Les parties ne discutent pas que postérieurement au 14 mai 2014 et jusqu'à la fin du mois de juillet 2014, SOCIETE2.) a presté des services pour le compte de SOCIETE1.).

Les parties divergent en leurs explications en ce qui concerne le mode et la date d'effet de la résiliation des contrats. Selon l'appelante, en ordre principal, il s'agirait d'une résiliation avec effet immédiat pour faute grave (analysée ci-avant), et, en ordre subsidiaire, d'une résiliation « *d'un commun accord pour faute* » avec effet au 30 juillet 2014. Selon l'intimée, il s'agirait d'une résiliation unilatérale par SOCIETE1.) avec effet immédiat, abusive, suivant courrier de cette dernière du 14 mai 2014.

Le courriel du 27 juin 2014, dont une phrase est citée par l'appelante, s'inscrit dans un contexte de pourparlers d'arrangement entre parties, pourparlers qui se sont poursuivis jusqu'en 2016 aux fins de trouver un arrangement amiable entre parties. Ce bout de phrase n'établit pas un commun accord d'une résiliation des contrats, avec effet au 30 juillet 2014, qui plus est pour faute grave dans le chef de SOCIETE2.). Il n'établit pas non plus une renonciation de la part de SOCIETE2.) de se prévaloir de ses droits du fait de la résiliation unilatérale des contrats en méconnaissance du préavis contractuel.

Cette argumentation subsidiaire présentée en instance d'appel ne saurait valoir.

- Concernant la demande de SOCIETE2.) en indemnisation pour rupture abusive des contrats.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir déclaré fondée la demande de SOCIETE2.) en indemnisation pour rupture abusive des contrats à hauteur du montant de 131.114,69 euros (124.597,69 + 6.517). Elle sollicite la décharge de la condamnation y relative, sinon la réduction du montant revenant à l'intimée.

L'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive.

Aux termes du contrat du 25 février 2006, celui-ci prenait effet le 1^{er} mars 2006. La date anniversaire du contrat est donc celle du 1^{er} mars.

Contrairement à l'argumentation de l'intimée, cette date n'a pas été modifiée par l'avenant du 28 décembre 2011 qui stipule que toutes les dispositions du contrat initial, autres que celles faisant expressément l'objet de l'avenant, restent inchangées.

Le contrat prévoyait, en outre, que « *la durée de la convention est de 5 ans renouvelable par tacite reconduction de deux ans en deux ans* » et que « *chaque partie pourra mettre fin au présent contrat six mois avant expiration du contrat, par lettre recommandée avec avis de réception* ».

En application des prédictes dispositions contractuelles, en résiliant en date du 14 mai 2014 le contrat du 25 février 2006, SOCIETE1.) aurait dû respecter un délai de préavis jusqu'au 1^{er} mars 2015.

Il en résulte que SOCIETE2.) peut prétendre à des dommages et intérêts pour le préjudice qu'elle a subi du fait de la résiliation anticipée des contrats par SOCIETE1.).

En application du principe de la réparation intégrale, les dommages et intérêts doivent couvrir tous les aspects du préjudice, comme le précise l'article 1149 du Code civil dans le domaine contractuel. La réparation comprend la perte éprouvée et le gain manqué.

Le gain manqué (*lucrum cessans*) est le bénéfice que le créancier de la réparation n'a pas réalisé. Le gain manqué ne peut être indemnisé que lorsqu'il constitue un préjudice certain, à l'exclusion d'un dommage éventuel ou hypothétique. Il faut réparer tout le dommage, mais seulement le dommage. Pour respecter cet impératif, le juge se fonde sur les preuves rapportées par les parties. Le demandeur en indemnisation ne doit pas seulement rapporter la preuve de son préjudice, il doit aussi établir son importance.

La réparation ne doit, en effet, pas excéder le montant du préjudice, mais doit, par contre, comprendre, en principe, la perte subie et le gain manqué.

Aux termes de l'avenant au contrat du 28 décembre 2011, la rémunération de SOCIETE2.) a été fixée pour les prestations réalisées dans le cadre du contrat du 25 février 2006 au montant mensuel de 16.289,22 euros ht. L'avenant prévoyait, par ailleurs, que « *toutes les autres stipulations de la convention du 25 février 2006 et notamment les dispositions relatives à la durée et aux conditions de résiliation prévues par la convention du 25.02.2006 demeurent inchangées* ».

Le contrat du 25 février 2006 prévoyait une majoration de 3% du montant de la rémunération y fixée à chaque date anniversaire du contrat à partir de 2007.

Dans la mesure où l'avenant précisait que toutes les autres stipulations de la convention du 25 février 2006 demeurent inchangées, seul le paragraphe 1 de l'article 4 du contrat de 2006 ayant été modifié, cette majoration était maintenue à la suite de la conclusion de l'avenant du 28 décembre 2011, la date anniversaire du contrat étant également restée inchangée.

La rémunération de SOCIETE2.) a été fixée dans le contrat du 25 février 2006, puis augmentée aux termes de l'avenant de 2011. Le quantum ainsi fixé était destiné à rémunérer les prestations réalisées par SOCIETE2.). Il s'agissait d'un montant forfaitaire que SOCIETE2.) facturait mensuellement au moyen de plusieurs factures.

Il s'agit ainsi d'un gain manqué que SOCIETE2.) n'a pas réalisé. Son manque à gagner s'élève partant au montant de la rémunération

forfaitaire à laquelle elle aurait pu prétendre en exécution du contrat jusqu'au terme du délai de préavis. Le montant correspondant constitue un préjudice certain et indemnisable en tant que tel.

La rémunération mensuelle de SOCIETE2.) s'élevait à partir du mois de mars 2014, conformément aux dispositions contractuelles, telles que modifiées par l'avenant de 2011, et augmentation de 3% comprise à chaque date anniversaire du contrat, à 17.799,67 euros, rémunération à laquelle SOCIETE2.) aurait pu prétendre jusqu'au 1^{er} mars 2015.

Son préjudice, qui porte sur la période du 1^{er} août 2014 au 1^{er} mars 2015, s'élève partant au montant de 124.597,69 euros (17.799,67 x 7).

C'est à juste titre, et par une motivation correcte et exhaustive que la Cour fait sienne, que le Tribunal a déclaré fondée la demande de SOCIETE2.) pour ledit montant.

Quant à l'indemnisation réclamée par SOCIETE2.) du chef d'une perte de chance de toucher des commissions d'agence de la part des différents locataires de l'immeuble, SOCIETE2.), en relevant appel incident à cet égard, explique que depuis 2011, elle aurait perçu, en moyenne, un montant mensuel de 1.862 euros à ce titre et que son manque à gagner, sur une durée de 17 mois, s'élèverait partant au montant de 31.654 euros.

A titre subsidiaire, elle conclut à la confirmation du jugement quant à ce volet.

SOCIETE1.) réitère son argument tenant de ce que cette seconde demande en dommages et intérêts n'a pas été formulée dans l'acte introductif d'instance, et qu'il s'agirait partant d'une demande nouvelle irrecevable.

A titre subsidiaire, elle soutient qu'il s'agit d'un dommage hypothétique et aléatoire en son quantum. Elle estime encore que, suite à la résiliation du contrat, SOCIETE2.) aurait pu exercer son activité d'agent immobilier.

C'est par une motivation adéquate que la Cour adopte, que les juges de première instance se sont, notamment, référés à l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ; qu'ils ont rappelé que la recevabilité des demandes additionnelles en première instance est liée à deux considérations : éviter que l'instance s'éternise par des modifications abusives du litige tel que présenté originellement et, à l'inverse, éviter d'obliger les parties à entamer un autre procès sur une question en rapport avec la première, et que ce sont ces deux préoccupations qui gouvernent l'admissibilité des

demandes additionnelles en conditionnant la notion d'immutabilité de la demande.

Le Tribunal a retenu à bon droit que la demande en dommages et intérêts pour perte de chance de toucher des commissions d'agences, formulée en effet par SOCIETE2.) pour la première fois dans ses conclusions de première instance, constitue une demande additionnelle qui se rattache aux prétentions originaires par un lien suffisant et est dès lors recevable.

Quant au bien-fondé de cette demande de SOCIETE2.), le Tribunal a relevé à bon escient qu'il est vrai que SOCIETE2.) était théoriquement libre d'exercer, postérieurement à la résiliation des contrats de prestation de services, son activité immobilière.

SOCIETE1.) ne discute cependant pas avoir chargé SOCIETE2.) de la recherche de locataires pour son compte. Suite à la rupture de ses relations contractuelles avec SOCIETE1.), l'intimée a donc perdu l'opportunité de toucher des commissions d'agence par rapport aux contrats de bail qui étaient conclus, grâce à son entremise, avec les locataires des studios de l'immeuble appartenant à SOCIETE1.). Elle a donc perdu la perspective d'un revenu qui, bien que variable, n'était, en tous les cas, pas uniquement hypothétique.

L'indemnisation de la perte d'une chance présuppose l'existence d'une chance et il appartient à la victime de soumettre les éléments de nature à faire conclure à une telle existence.

SOCIETE2.) verse un tableau des commissions touchées entre 2012 et 2014 ainsi que les factures correspondantes et des preuves de paiement, pièces auxquelles l'appelante ne prend pas position de façon circonstanciée.

Il résulte des documents soumis que SOCIETE2.) a touché, de façon plus ou moins régulière, des commissions d'agence au cours de la prédite période, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elle a perdu la chance de toucher des commissions suite la rupture des contrats de prestations de services.

La période à prendre en compte est celle allant du 1^{er} août 2014 au 1^{er} mars 2015, et non, tel que réclamé par SOCIETE2.), jusqu'à fin 2015.

Dès lors que SOCIETE2.) affirme, pièces à l'appui, avoir touché, au cours de la période de 2012 à 2014, un montant mensuel de 1.862 euros, la Cour approuve les juges de première instance d'avoir évalué la perte de chance de SOCIETE2.) à 50%, de sorte que son préjudice s'élève à 6.517 euros, soit 50% de 13.034 euros (1.862 x 7).

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande de SOCIETE2.) encore fondée à concurrence du montant de 6.517 euros.

Ni l'appel principal ni l'appel incident quant à ce volet ne sont partant fondés.

- **Concernant la demande de remboursement de prêts**

L'appelante demande à voir réduire la condamnation au titre de prêts au montant de 44.553,44 euros, en relevant que le prêt allégué de 16.000 euros n'apparaît pas dans ses livres comptables.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a déclaré cette demande fondée à hauteur du montant de 60.450 euros.

SOCIETE1.) conteste dès lors, en instance d'appel, que l'existence d'un prêt portant sur le montant de 16.000 euros, mais non la condamnation pour le surplus.

Il appartient à SOCIETE2.) d'établir qu'elle a remis ledit montant à SOCIETE1.) et que celle-ci a l'obligation de lui rembourser ce montant.

Tel que l'a relevé à bon escient le Tribunal, le juge du fond apprécie souverainement la pertinence, la valeur et la portée des pièces qui lui sont soumises pour y puiser les éléments qui emporteront sa conviction. Dans l'appréciation de ces éléments, le juge dispose, sauf dénaturation de pièces, d'un pouvoir souverain d'appréciation. Ainsi, tout élément factuel, voire tout comportement, si le juge accepte de le prendre en compte, peut constituer un indice.

Aux fins d'établir sa prétention, SOCIETE2.) verse un extrait de compte de SOCIETE1.) auprès de la SOCIETE8.), datant du 1^{er} février 2008 et renseignant qu'il est porté à son crédit un montant de 16.000 euros provenant de la société SOCIETE9.) SA, (actuellement SOCIETE2.)) et indiquant comme communication « prêt pour SOCIETE10.) ».

La Cour retient que ce document est de nature à démontrer l'existence d'un prêt d'un montant de 16.000 euros accordé par SOCIETE2.) à SOCIETE1.).

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont déclaré la demande de SOCIETE2.) en remboursement des prêts accordés à SOCIETE1.) fondée pour le montant de 60.450 euros.

L'appel formé par SOCIETE1.) quant à ce point n'est partant pas fondé.

- **Concernant la demande en paiement de factures**

SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement quant à ce volet de sa demande qui porte sur des factures émises au titre des prestations de services fournies à SOCIETE1.) durant les mois de mai, juin et juillet 2014.

Ces services auraient été prestés d'un commun accord des parties et les factures y relatives n'auraient fait l'objet d'aucune contestation. Il

s'agirait de factures acceptées au sens de l'article 109 du Code de commerce.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir fait application de la théorie de la facture acceptée. Elle estime que s'agissant de prestations de services, la théorie de la facture acceptée ne s'appliquerait pas. Elle conteste par ailleurs la réalité des prestations facturées et considère que les montants mis en compte sont excessifs.

La mise en demeure du 9 juillet 2014 ne lui serait jamais parvenue. En ce qui concerne la mise en demeure du 12 septembre 2018, le récépissé annexé à ce courrier indiquerait « *non réclamé* ». Elle relève en outre à cet égard que « *le domiciliataire n'a pas cherché le courrier adressé à SOCIETE1.) qui aurait fermement contesté la demande de SOCIETE2.)* ».

Tel que relevé ci-avant, il est constant en cause que SOCIETE2.) a continué à prester des services pour compte de SOCIETE1.) jusqu'à la fin du mois de juillet 2014.

Aux termes de l'article 109 du Code de commerce, les achats et les ventes se constatent par une facture acceptée. Cette acceptation peut être expresse ou tacite.

L'acceptation de la facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités d'un contrat et, de plus, une manifestation d'accord sur la créance affirmée par le fournisseur ou le prestataire de services, en exécution de ce marché.

L'article 109 du Code de commerce a une portée générale et s'applique non seulement aux ventes commerciales, mais encore à tous les autres contrats à caractère commercial et partant aux contrats de prestations de services, tel que celui régissant les relations entre les parties au litige.

Ainsi, pour les engagements commerciaux, tels les contrats de prestations de services, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance. Il en résulte que le fait de ne pas émettre de contestations endéans un bref délai contre la facture permet de présumer que le client commerçant marque son accord sur la facture et ses mentions. S'agissant d'une présomption simple, le débiteur peut néanmoins la renverser. Cette présomption de l'homme ne s'impose donc pas au juge et il lui appartient d'apprécier souverainement la pertinence des faits invoqués et de mesurer la portée des éléments soumis à son appréciation.

La Cour rappelle que si la charge de la preuve de l'envoi de la facture et de la réception de celle-ci par le destinataire incombe au demandeur qui invoque le principe de la facture acceptée et qui entend se prévaloir du caractère tardif des protestations émises par le débiteur, le demandeur peut apporter cette preuve par tous moyens de droit, y compris la présomption.

Aux fins de justifier sa demande, SOCIETE2.) verse les factures litigieuses et les lettres de mise en demeure des 9 juillet 2014 et 12 septembre 2018.

A cet égard, il convient de relever que le récépissé de retour de la lettre de mise en demeure du 9 juillet 2014 n'est en effet pas versé, seul le récépissé de dépôt de l'envoi y relatif est produit en cause.

Concernant la mise en demeure du 12 septembre 2018, le récépissé de retour renseigne que le courrier du 12 septembre 2018 a été adressé à SOCIETE1.). Le fait que ce courrier - qui comportait une mise en demeure en paiement, entre autres, des factures impayées et copie de la mise en demeure du 9 juillet 2014 ainsi qu'un relevé actualisé incluant les prestations du mois de juillet 2014 - n'a pas été *réclamé* par cette dernière ne porte cependant pas à conséquence et ne saurait préjudicier à SOCIETE2.), dès lors que ce courrier recommandé a été valablement adressé à son destinataire.

La Cour en déduit qu'au plus tard en septembre 2018, l'appelante a été mise au courant des factures impayées et de la demande en paiement de ces dernières. A défaut de contestations précises et circonstanciées de ces factures endéans un bref délai de leur réception, elles sont présumées acceptées par SOCIETE1.).

S'agissant d'une présomption simple, SOCIETE1.) peut la renverser, et il lui appartient alors de rapporter la preuve que les factures n'étaient pas dues, en l'occurrence, tel qu'elle le fait plaider, que certaines prestations mises en compte étaient surfacturées et que certaines prestations y renseignées n'ont pas été réalisées.

A cet égard, l'appelante relève qu'il « *faut nécessairement tenir compte de toutes les circonstances de la cause et plus particulièrement du courrier de résiliation du 14 mai 2014 qui conteste la validité des contrats de prestations de services et qui reproche des infractions pénales à SOCIETE2.)* » et le fait que les parties se sont réunies pendant plusieurs mois pour négocier une transaction démontrerait à suffisance qu'il y avait désaccord notamment quant aux factures.

Si la tentative d'arrangement qui s'est poursuivie durant plusieurs mois, sinon années démontre en effet qu'il y a eu désaccord entre parties, ce désaccord à lui seul n'établit pas que telle ou telle prestation facturée n'ait pas été exécutée ou ait été surfacturée.

Il s'ensuit que SOCIETE1.) n'a pas renversé la présomption d'acceptation des factures litigieuses, de sorte que c'est à bon droit que la demande de SOCIETE2.) a été déclarée fondée à hauteur du montant de 66.178,99 euros.

Concernant la facture du 2 avril 2014, l'appelante fait valoir avoir contesté cette facture suivant courrier du 14 mai 2014.

Tel que le Tribunal l'a relevé, ce courrier mentionne que la réalité de l'accomplissement de chacune des prestations mise en compte est formellement contestée.

Cette contestation ne vaut cependant pas contestation précise et circonstanciée.

L'affirmation dans le courrier de résiliation des contrats du 14 mai 2014 concernant l'inexistence de prestations « *telles que la location d'un serveur et la mise à disposition d'un site internet pour un montant de 1.388,15 euros ttc, la surveillance des femmes de ménage pour un montant de 2.000 euros ht* » ne constitue pas non plus une contestation précise et circonstanciée se rapportant à telle ou telle facture spécifique, sachant qu'à cette date de multiples factures ont été réglées depuis des années par SOCIETE2.) et ayant mis en compte des prix forfaitaires et des prestations similaires.

Les contestations émises suivant conclusions en première instance sinon encore suivant conclusions en instance d'appel sont tardives, et ne sauraient partant mettre en échec l'application de la théorie de la facture acceptée. La facture du 2 avril 2014 est partant également présumée acceptée.

Il résulte des considérations qui précèdent qu'il y a également lieu de confirmer le jugement déferé en ce qu'il a validé la saisie-arrêt à hauteur du montant de 126.628,99 euros.

Au vu de l'ensemble des développements ci-avant, la demande de l'appelante en nomination d'un expert pour vérifier la compatibilité de SOCIETE2.) est encore à rejeter, dès lors qu'en application de l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve. Il s'y ajoute que la mission proposée est tantôt imprécise tantôt porte sur des questions de droit auxquels il n'appartient pas à un expert de répondre.

- Concernant la demande de SOCIETE1.) formulée en instance d'appel tendant à la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 646.053,26 euros

En instance d'appel, SOCIETE1.) sollicite la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 348.553 euros payés « *en trop à SOCIETE2.)* » et le montant de 297.500 euros réclamé au titre de loyers non payés « *et ce principalement sur le fondement de la responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement sur le fondement de la responsabilité délictuelle, sinon plus subsidiairement sur le fondement de la répétition de l'indu sinon encore sur le fondement de l'action de in rem verso* ».

Elle relève qu'en application du seul contrat avalisé par feu PERSONNE2.), SOCIETE2.) devait toucher 964.060,60 euros au lieu

de 1.312.613,60 euros perçus pendant la relation contractuelle, de sorte que le montant de 348.553 euros aurait été payé en trop.

Elle n'explicite pas davantage cette demande.

L'action en répétition de l'indu trouve son fondement dans l'article 1235 du Code civil qui pose le principe que « *tout paiement suppose une dette ; ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition* », ainsi que dans l'article 1376 du même Code aux termes duquel « *celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu* ».

Il appartient au demandeur de l'action en répétition de l'indu d'établir que les conditions de la répétition sont remplies.

L'enrichissement sans cause ne peut servir à suppléer une autre action qui se heurte notamment à un obstacle de droit.

Dès lors que la Cour a retenu la validité de tous les contrats conclus entre parties, dont ceux conclus en 2011, et a retenu l'absence de comportement fautif dans le chef de SOCIETE2.), cette demande n'est fondée sur aucune des bases légales d'ailleurs simplement énumérées.

L'appelante soutient en outre : « *Depuis le 1^{er} septembre 2004, SOCIETE2.) n'a pas payé de loyers à SOCIETE1.). Le bail prévoyait un loyer de 30.000 euros (montant au demeurant totalement dérisoire pour la location d'un premier étage entier à l'ADRESSE5.)) ce qui constitue une perte pour SOCIETE1.) de 297.500 euros jusque fin 2014 (départ de SOCIETE2.))* ». Elle n'explicite pas autrement cette demande non plus.

La Cour constate que le contrat de bail du 31 août 2004 a été conclu pour une durée d'un an, le loyer ayant été fixé à 30.000 euros.

Tel que le fait plaider l'intimée, ledit montant a été réglé en mars 2005.

Un autre contrat de bail a encore été conclu le 28 décembre 2011 qui dispose en son article 3, intitulé Loyer, ce qui suit :

« *En contrepartie de la mise à disposition du local pré-mentionné et des trois parkings la société SOCIETE2.) fournira les prestations en rapport avec la gestion de la location de l'immeuble de SOCIETE11.) et de l'entretien de l'immeuble plus amplement énumérées dans une convention de prestation additionnelle signée en date du 28 Novembre 2011.*

La valeur locative est évaluée à l'équivalent des prestations fournies en question et le paiement est censé être fait par l'exécution de ces prestations aussi longtemps que le présent contrat et la convention de prestations additionnelles resteront en vigueur. (...) »

Dans la mesure où il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la Cour a retenu la validité des contrats conclus, dont celui du 28 novembre 2011 ayant porté sur des prestations de services additionnels et que l'appelante reste en défaut d'établir que les montants facturés suivant le prédit contrat n'étaient pas dus en raison de prestations inexistantes ou surfacturés, la demande en paiement de loyers n'est pas fondée, les parties ayant convenu une compensation entre le loyer et le montant redu au titre du contrat de prestations de services additionnels.

- Concernant la demande de SOCIETE2.) en paiement du montant de 431,40 euros au titre de frais de blanchisserie

En instance d'appel, l'intimée sollicite la condamnation de l'appelante à lui payer le montant de 431,40 euros.

Dès lors qu'il résulte des propres explications de l'intimée que le prédit montant a été payé par « *Madame PERSONNE3.)* » qui l'a « *payé de sa poche* », la demande en paiement y relatif émanant de SOCIETE2.) n'est pas justifiée.

- Concernant la demande de SOCIETE2.) en paiement du montant de 42.750 euros

A ce sujet, SOCIETE2.) affirme que les prestations effectuées par SOCIETE2.) au titre du contrat de prestation de services additionnels n'ont plus été payées par compensation avec le loyer du contrat de bail du 28 décembre 2011, dès lors que ce dernier aurait été résilié en avril 2013. Ce local aurait été loué à la société SOCIETE12.). A l'appui de cette demande, elle se prévaut de sa pièce n° 59.

La Cour constate qu'il ne résulte pas des documents produits en pièce n° 59 que la location par la société SOCIETE12.) porte sur le local en cause, soit le local ayant fait l'objet du contrat de bail du 28 décembre 2011.

Il s'ensuit que cette demande reconventionnelle de SOCIETE2.) présentée en instance d'appel n'est pas fondée.

- Concernant les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit à la demande de SOCIETE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et a rejeté la demande afférente de SOCIETE1.) ainsi que la demande de cette dernière en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

L'appelante ayant succombé au litige, ses demandes en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 30.000 euros et d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel ne sont pas fondées non plus.

SOCIETE2.) demande le remboursement de frais et honoraires d'avocat qu'elle affirme avoir exposés à hauteur du montant de 63.902,66 euros, outre les intérêts.

Les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

S'agissant du régime de responsabilité pour faute, il appartient à la personne qui se dit lésée de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de son adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

La Cour constate qu'en pièce n° 36, SOCIETE2.) verse des demandes de provisions et certaines preuves de paiement, elle ne produit cependant pas de mémoire d'honoraires retraçant et précisant les prestations fournies, de sorte que la relation causale entre le préjudice allégué et le comportement fautif de l'appelante n'est pas établie.

Cette demande n'est partant pas fondée.

Comme il serait néanmoins inéquitable de laisser à charge de SOCIETE2.) l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens, il y a lieu, d'une part, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance et, d'autre part, de condamner celle-ci au paiement d'une telle indemnité à hauteur du montant sollicité de 6.500 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

reçoit les demandes nouvelles en appel,

les dit non fondées,

rejette la demande en institution d'une expertise,

confirme le jugement entrepris,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil et en allocation d'une indemnité de

procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en remboursement de frais et honoraires d'avocat,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA une indemnité de procédure de 6.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée Krieg Avocat Conseil, sur ses affirmations de droit.