

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 190/25 IV-COM

Audience publique du deux décembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00707 du rôle

Composition:

Martine WILMES, 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 Nadine dite Nanou Tapella d'Esch-sur-Alzette du 19 juillet 2024,

comparant par Maître Georges Wirtz, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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 Tapella,

comparant par Maître Marie Bena, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Suivant contrat du 17 octobre 2019 (ci-après le Contrat), la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE3.)) a chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE4.)) de prestations dans le cadre de la construction de plusieurs immeubles d'appartements à ADRESSE3.).

Les parties sont en litige concernant le paiement de la cinquième et dernière tranche du prix, relative à la réception du cadastre vertical, pour le montant total de 25.740 euros, taxes comprises. Une facture n° FAC/2022/0045 y relative a été émise le 13 juin 2022 (ci-après la Facture) par la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) (ci-après la société SOCIETE6.)).

Par acte d'huissier de justice du 13 avril 2023, la société SOCIETE4.) a fait donner assignation à la société SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg (ci-après le Tribunal) afin de la voir condamner au paiement dudit montant, outre les intérêts, à voir procéder à la résiliation judiciaire du Contrat ainsi qu'à voir condamner la société SOCIETE3.) au paiement de différents montants sur base de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la Loi du 18 avril 2004) et une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 2 mai 2024, le Tribunal a :

- condamné la société SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE4.) le montant de 25.740 euros avec les intérêts de retard tels que prévus au chapitre 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la Loi du 18 avril 2004), à partir du 13 avril 2023 jusqu'à solde,
- prononcé la résiliation judiciaire aux torts exclusifs de la société SOCIETE3.),
- déclaré recevable la demande reconventionnelle de la société SOCIETE3.) et sursis à statuer sur le fond de cette demande,
- condamné la société SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE4.) le montant de 500 euros avec les intérêts de retard prévus aux articles 5(1) et 5(3) de la Loi du 18 avril 2004 à partir du jugement jusqu'à solde,

- refixé l'affaire pour continuation des débats.

Le Tribunal, faisant application de la théorie du mandat apparent, a retenu que la société SOCIETE3.) était valablement liée par le Contrat. Dans la mesure où la Facture n'émanait pas de la partie demanderesse, mais d'une autre société, le Tribunal a retenu que la théorie de la facture acceptée ne s'appliquait pas et a fait droit à la demande sur la base de l'article 1134 du code civil. Le Tribunal a résilié le Contrat sur base de l'article 1184 du code civil aux torts de la société SOCIETE3.), qui n'a pas payé la cinquième tranche du prix des prestations.

Vu l'accord des parties de limiter les débats à la recevabilité de la demande reconventionnelle, le Tribunal a dit cette demande recevable et a fixé une date pour la continuation des débats.

Par acte d'huissier de justice du 19 juillet 2024, la société SOCIETE3.) a interjeté appel contre ce jugement, qui lui a été signifié le 13 juin 2024.

La société SOCIETE3.) sollicite, par réformation, à voir dire les demandes de la société SOCIETE4.) irrecevables, sinon non fondées et à voir condamner la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel. Elle demande à voir réserver les points non encore tranchés par le Tribunal.

De son côté, la société SOCIETE4.) demande, par réformation du jugement déferé, à voir dire que les intérêts de retard commencent à courir à partir de la date d'échéance figurant dans la Facture, sinon à partir de la date du premier rappel, du second rappel ou de la mise en demeure.

Elle demande encore, par réformation du jugement déferé, à voir dire irrecevable la demande reconventionnelle de la société SOCIETE3.) du chef de frais relatifs à l'établissement de passeports énergétiques. Elle sollicite, pour le surplus, la confirmation du jugement déferé.

Enfin, l'intimée demande à voir condamner la société SOCIETE3.) au paiement du montant de 5.000 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire et au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 5.000 euros.

La **société SOCIETE3.)** soulève, à titre principal, l'irrecevabilité de la demande adverse pour défaut d'intérêt, dans la mesure où la Facture n'a pas été émise par la société SOCIETE4.) mais par une autre société.

Elle estime qu'à défaut d'émettre une facture y relative, la société SOCIETE4.) ne saurait réclamer le paiement de prestations « prétendument exécutées ». En application de la loi du 5 août 1969 concernant la taxe sur la valeur ajoutée, la société SOCIETE3.) aurait le droit d'exiger l'émission d'une facture en bonne et due forme.

L'appelante conteste, à titre subsidiaire, son engagement à l'égard de la société SOCIETE4.) au motif que le Contrat n'est signé que par un seul administrateur de la société SOCIETE4.), au lieu de deux, tel que prévu par les statuts. Elle considère que la théorie du mandat apparent ne peut être invoquée par une société commerciale, dans la mesure où les informations concernant les pouvoirs des organes sont publiées au registre du commerce et des sociétés (RCS).

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE3.) fait valoir que le Contrat a été résilié d'un commun accord des parties, sinon, devrait être résilié judiciairement aux torts exclusifs de la société SOCIETE4.), celle-ci n'ayant pas réalisé les prestations promises.

L'appelante soutient que la société SOCIETE4.) n'établit pas qu'elle est en droit de recevoir paiement pour la cinquième tranche du prix, les études effectuées étant à facturer proportionnellement à leur état d'avancement.

La **société SOCIETE4.)** soutient que les parties étaient contractuellement liées, que les factures relatives aux quatre tranches précédentes ont été payées et que la réception du cadastre vertical est intervenue. Ce serait à tort que l'appelante conteste être liée par le Contrat et redevable de la Facture. Le fait que la Facture a été émise sous « l'entête » de la société SOCIETE6.) procéderait d'une erreur matérielle, résultant du fait que les deux sociétés ont le même gérant, à savoir PERSONNE1.).

Conformément au Contrat, la société SOCIETE3.) serait redevable du paiement de 25% des honoraires, globalement fixés à 88.000 euros hors tva. Ce ne serait pas l'émission de la facture qui fait naître l'obligation de paiement, mais la réalisation de la prestation, en l'espèce la réception du cadastre vertical.

La société SOCIETE4.) estime que la société SOCIETE3.) est valablement engagée par la signature de son administrateur PERSONNE2.), le cas échéant, en application de la théorie du mandat apparent.

Contrairement au moyen de la société SOCIETE3.), le Contrat n'aurait pas été résilié d'un commun accord des parties.

La Facture, à l'égard de laquelle aucune contestation n'aurait été formulée et qui aurait même été expressément acceptée, serait due en application de la présomption prévue à l'article 109 du code de commerce.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE4.) estime que ses pièces établissent la réalisation des prestations facturées, à savoir la réception du cadastre vertical.

Elle soutient que c'est à tort que la société SOCIETE3.) renvoie à l'article XII du Contrat, prévoyant une facturation proportionnelle à

l'état d'avancement des travaux dans certaines situations, mais non applicable en l'espèce.

Contrairement au moyen de la société SOCIETE3.), celle-ci aurait bien reçu les passeports énergétiques, toutefois la Cour d'appel ne serait pas saisie de cette question toujours pendante en première instance.

L'appel incident formé par la société SOCIETE3.) du chef de la question de la recevabilité de la demande reconventionnelle serait irrecevable au visa de l'*estoppel* et non fondée pour le surplus.

Appréciation de la Cour d'appel

La société SOCIETE3.) soulève l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE4.) pour défaut d'intérêt, dès lors qu'elle réclame le paiement d'une facture émise par une société tierce.

Il se dégage des éléments soumis que la société SOCIETE4.) réclame la rémunération de prestations effectuées dans le cadre du Contrat, conclu avec la société SOCIETE3.).

Elle a dès lors un intérêt personnel à agir, de sorte que le moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé.

Le Contrat a été signé, pour la société SOCIETE3.), par PERSONNE2.).

Il a trait à une mission d'architecte, comprenant, suivant l'article III, les éléments suivants :

- collaboration et encadrement d'une équipe d'architectes externes pour la phase concept d'étude et l'avant-projet, détaillée dans la suite ;
- élaboration du projet détaillé sur la base de l'avant-projet décrit ci-dessus (intégration des composantes du projet) et développement du parti définitif du projet avec les exigences structurelles, techniques et administratives
- calcul du certificat de performance énergétique,
- demande d'autorisation de construire à la commune,
- suivi du dossier jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire,
- demande de permission de voirie pour les constructions (si nécessaire),
- réalisation et demande d'établissement d'un cadastre vertical à l'administration du cadastre,
- fourniture des plans autorisés sous format papier et informatique.

L'article IV dispose qu'en contrepartie de l'exécution de la mission prédéfinie, les honoraires sont fixés forfaitairement à 88.000 euros hors tva et qu'ils seront facturés comme suit :

Facture 1 : 10% à la signature de la convention,

Facture 2 : 15% à la fin de l'avant-projet,

Facture 3 : 25% au dépôt de la demande d'autorisation,

Facture 4 : 25 % à la réception de l'autorisation de bâtir,

Facture 5 : 25% à la réception du cadastre vertical.

Les quatre premières factures ont été émises par la société SOCIETE4.), adressées à la société SOCIETE3.), et payées par celles-ci.

Suivant ses statuts, la société SOCIETE3.) est engagée vis-à-vis des tiers par la signature collective de deux administrateurs ou par la signature individuelle de l'administrateur-délégué. Les statuts prévoient également la possibilité d'une délégation de signature par le conseil d'administration. Son conseil d'administration comprend trois membres, parmi lesquels figure PERSONNE2.).

Il n'est pas soutenu que PERSONNE2.) ait bénéficié d'une délégation de signature par le conseil d'administration.

L'engagement de la société SOCIETE3.) par la signature de PERSONNE2.) n'était dès lors, en principe, pas valable.

Il est de principe qu'un acte accompli par une tierce personne sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est susceptible de ratification. La ratification peut résulter de tous actes ou circonstances annonçant une volonté certaine d'approuver ce qui a été fait par le mandataire au-delà de ses pouvoirs.

En payant quatre factures d'acomptes émises dans le cadre du Contrat, la société SOCIETE3.) a exécuté volontairement l'engagement pris par PERSONNE2.). Ce faisant, elle l'a nécessairement ratifié et repris à son compte.

C'est dès lors à juste titre, quoique pour des motifs différents, que le Tribunal a retenu que la société SOCIETE3.) était valablement liée par les termes du Contrat.

Quant à la demande en paiement, basée en ordre principal sur la facture acceptée, le Tribunal a exposé le principe de la présomption d'existence de la créance affirmée dans une facture acceptée.

Du fait que la Facture n'émanait pas de la partie SOCIETE4.), mais de la société SOCIETE6.), le Tribunal a déduit que même à supposer qu'il s'agisse d'une erreur matérielle, cette irrégularité de la facture sur un élément essentiel, à savoir l'identité du créancier, empêchait l'application de la théorie de la facture acceptée.

La Cour d'appel fait sienne cette motivation.

S'agissant de la base contractuelle, invoquée en ordre subsidiaire, le Contrat prévoit la facturation des honoraires (88.000 euros hors taxes) en cinq tranches, la dernière tranche de 25% étant facturée à la réception du cadastre vertical.

La société SOCIETE3.) s'oppose à la demande au motif que la société SOCIETE4.) n'a pas réalisé les prestations dont elle réclame le paiement. Elle soutient que « *même à considérer que des (faibles) prestations aient été effectuées (quod non), la demande est contraire aux termes du contrat souscrit* ». Elle relève notamment que les passeports énergétiques, prévus contractuellement, n'ont jamais été réalisés par la société SOCIETE4.), ce malgré mise en demeure. Les tranches de facturation ne seraient pas définitivement acquises à la société SOCIETE4.), qui ne pourrait pas réclamer le paiement total du contrat litigieux sans avoir réalisé l'intégralité des prestations promises. L'appelante ajoute que pour réclamer le paiement des prestations, la société SOCIETE4.) est tenue, contractuellement et pour des raisons fiscales, d'émettre une facture, ce qu'elle reste en défaut de faire.

La société SOCIETE4.) considère que le paiement réclamé est dû, dans la mesure où ce n'est pas l'émission de la facture qui fait naître l'obligation de paiement, mais la réalisation de la prestation, en l'espèce la réception du cadastre vertical.

L'article IV du Contrat prévoit les échéances de « facturation » des honoraires.

Il n'en résulte pas que l'établissement d'une facture est une condition contractuelle préalable pour le paiement des prestations.

Certes, il est de principe que le client est en droit d'exiger l'établissement d'une facture¹

Toutefois, ce sont les prestations exécutées, conformément au Contrat, qui font naître le droit au paiement.

En l'espèce, la demande de la société SOCIETE4.) porte sur le paiement de 25.740 euros, taxes comprises, soit le solde du montant des honoraires fixés forfaitairement à 88.000 euros hors taxes.

Ces honoraires sont dus « en contrepartie de l'exécution de la mission prédéfinie » à l'article III du Contrat.

La société SOCIETE3.) conteste l'exécution de l'entièreté de ladite mission par la société SOCIETE4.).

En vertu de l'article 1315 alinéa 1er du code civil, la société SOCIETE4.), en tant que partie demanderesse réclamant le paiement de l'intégralité des honoraires, a la charge de prouver qu'elle a effectué toutes les prestations dont elle réclame le paiement.

Pour pouvoir prétendre au paiement de l'intégralité des honoraires, il ne suffit dès lors pas à la société SOCIETE4.) d'établir la réception du

¹ Cloquet, La facture, n°318 et suivants

cadastre vertical, mais elle doit prouver qu'elle a réalisé la totalité de la mission pour laquelle elle s'est engagée.

Cette preuve n'étant pas rapportée, la demande en paiement de la société SOCIETE7.), basée en ordre subsidiaire sur le Contrat, n'est pas fondée.

Il y a partant lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point.

La société SOCIETE3.) fait encore grief au Tribunal d'avoir prononcé la résiliation judiciaire du Contrat à ses torts. Elle fait valoir que le Contrat a été résilié le 3 février 2023 d'un commun accord des parties, sinon qu'il y a lieu de prononcer la résolution du Contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE4.), celle-ci n'ayant pas respecté ses engagements.

La société SOCIETE4.) conteste que le Contrat ait été résilié d'un commun accord entre parties. Soutenant avoir exécuté l'intégralité des prestations promises, et n'avoir commis aucune faute, elle sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du Contrat aux torts de la société SOCIETE3.).

Il résulte des développements qui précèdent que la demande en paiement de la société SOCIETE4.) n'est pas fondée. Aucune faute de la société SOCIETE3.) ne saurait dès lors être retenue de ce chef.

Il s'ensuit que le jugement est à réformer en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du Contrat aux torts de la société SOCIETE3.).

Pour établir l'existence d'une résiliation d'un commun accord des parties, la société SOCIETE3.) se base sur un courrier du 13 février 2023 par lequel il « confirme notre décision commune de mettre un terme aux contrats que nous avons conclus ». Ce courrier, unilatéral, n'est toutefois pas de nature à établir une résiliation d'un accord commun des parties, contestée par la société SOCIETE4.) dans son courrier du 14 février 2023.

S'agissant de la demande d'une résolution judiciaire aux torts de la société SOCIETE4.), celle-ci n'est à prononcer qu'en cas de manquement grave. La preuve d'un tel manquement dans le chef de la société SOCIETE4.) n'étant pas rapportée, la demande est à rejeter.

Dans le cadre de son appel incident, la société SOCIETE4.) fait encore grief au jugement déféré d'avoir dit recevable la demande reconventionnelle de la société SOCIETE3.).

Ladite demande reconventionnelle a trait à la condamnation au paiement du montant de 3.788,90 euros du chef de frais déboursés pour l'établissement des passeports énergétiques par une société tierce.

Le Tribunal a dit la demande recevable au motif que la société SOCIETE4.), sans soulever de moyen d'irrecevabilité, s'est limitée à

indiquer que l'objet de la demande principale avait uniquement trait au cadastre vertical.

Suivant la société SOCIETE3.), ledit appel incident est irrecevable, en application de la théorie de l'*estoppel*. En effet, la société SOCIETE4.), qui n'aurait pas contesté la recevabilité de la demande reconventionnelle, ne saurait être admise en instance d'appel à adopter une position contraire avec sa position antérieure.

Pour l'application de la théorie de l'*estoppel*, une simple incohérence d'une partie est insuffisante. En effet, il faut non seulement un changement de position d'une des parties, trompant les attentes légitimes de l'autre, mais encore que par l'effet du changement de position, l'autre partie soit conduite à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice.

Cette dernière condition n'étant pas remplie, le moyen est à rejeter.

L'appel incident est partant recevable.

La demande reconventionnelle a trait au remboursement des frais pour l'établissement des passeports énergétiques dans le cadre du projet immobilier par une société tierce. Cette demande se rattache par un lien suffisant aux prétentions de la société SOCIETE4.), qui ont trait au paiement de travaux exécutés dans le cadre dudit projet.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a dit la demande reconventionnelle recevable. L'appel incident n'est dès lors pas fondé.

La question du bien-fondé de cette demande étant toujours pendante en première instance, la Cour d'appel n'en est pas saisie.

Le Tribunal a finalement fait droit à la demande de la société SOCIETE4.) à titre d'indemnité de recouvrement sur base de l'article 5(1) et (3) de la Loi du 18 avril 2004.

Au vu du résultat du litige, ladite demande n'est pas fondée et il y a lieu de décharger la société SOCIETE3.) du paiement du montant de 500 euros de ce chef.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, les demandes de la société SOCIETE4.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

La société SOCIETE3.) n'établissant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

par **réformation** :

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL non fondée,

décharge la société anonyme SOCIETE1.) SA des condamnations encourues,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation judiciaire aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE1.) SA de la convention signée le 17 octobre 2019 à ADRESSE4.) portant sur la construction de plusieurs immeubles d'environ 26 appartements, ADRESSE5.) et ADRESSE6.) à ADRESSE3.) (ADRESSE7.),

confirme le jugement entrepris pour le surplus.