

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 10/26 IV-COM

Audience publique du vingt janvier deux mille vingt-six

Numéro CAL-2024-00166 du rôle

Composition:

Martine WILMES, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Laura Geiger de Luxembourg du 22 janvier 2024,

comparant par Maître Anne Bauler, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et de Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du prédit acte Geiger,

comparant par Maître Mario Di Stefano, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Les faits :

Suivant acte notarié signé le 27 mai 2013 (ci-après le contrat VEFA), PERSONNE1.) a acquis de la part de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)) en état futur d'achèvement une surface de 191,48 mètres carrés, trois garages souterrains et deux celliers (ci-après la Surface) dans la résidence « ADRESSE3.) », à construire à L-ADRESSE4.).

Le contrat VEFA prévoit à son article 5 une « limite de prestation », comportant une note descriptive complémentaire relative aux travaux inclus dans le prix de vente et aux travaux qui ne font pas partie de la prestation incombant à la société SOCIETE2.) tenant à l'aménagement de la Surface en vue de son exploitation d'un restaurant chinois.

Le 18 septembre 2015, la société SOCIETE2.) a adressé une facture à hauteur de 159.282,39 euros à PERSONNE1.) (ci-après la Facture). Un rappel lui a été envoyé le 1^{er} octobre 2015. Par courrier du 6 octobre 2015, PERSONNE1.) a contesté la Facture.

Les parties ont signé les 2 et 9 décembre 2016, deux procès-verbaux de réception avec remise (partielle) des clés et relevé contradictoire des compteurs (ci-après les Procès-verbaux de réception) contenant des réserves.

En date du 14 décembre 2017, l'expert KINTZELE (ci-après l'Expert), nommé par ordonnance du 29 février 2017, en matière de référé-expertise, a établi son rapport d'expertise (ci-après, le « Rapport »).

Par exploit d'huissier du 4 novembre 2020, la société SOCIETE2.) a assigné PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, aux fins de l'entendre condamner au paiement de la somme de 122.728,02 euros, augmentée des intérêts de retard conventionnels, sinon des intérêts de retard prévus par l'article 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la loi de 2004), sinon des intérêts légaux, à compter du 18 septembre 2015, date d'envoi de la Facture finale, sinon à compter du 1^{er} octobre 2015, sinon à compter de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

Elle a également sollicité la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 68.034,97 euros, au titre des frais et

honoraires d'avocat qu'elle a dû exposer pour recouvrir sa créance, sur base de l'article 5 (3) de la loi de 2004, sinon sur base des articles 1134 et suivants du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, augmentée des intérêts légaux, à compter des décaissements respectifs, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. La société SOCIETE2.) a en outre demandé la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 40 euros en application de l'article 5 (1) de la loi de 2004, à titre d'indemnisation forfaitaire pour les frais de recouvrement exposés antérieurement à l'introduction de sa demande en justice.

La société SOCIETE2.) a enfin sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) a contesté les demandes de la société SOCIETE2.). Elle a demandé à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 195.000 euros à titre de dommages et intérêts pour perte de loyers, le montant de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral subi, la somme de 7.444,13 euros à titre de frais d'avocat exposés et la somme de 6.898,96 euros à titre de frais d'expert exposés et enfin une indemnité de procédure.

Par jugement du 16 novembre 2023, le tribunal a statué comme suit :

« rejette l'offre de preuve formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

dit la demande tendant au rejet de l'attestation testimoniale de PERSONNE2.) et du rapport d'expertise du 14 décembre 2017 de l'expert Gilles KINTZELE non fondée et en déboute ;

dit la demande principale de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable et partiellement fondée ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 122.728,02 EUR ;

dit que le montant de 38.227,69 EUR est à augmenter des intérêts conventionnels mensuels de 1% à compter de la demande en justice, jusqu'à solde et le montant de 84.500,33 EUR des intérêts de retard, tels que prévu par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter de l'échéance de la facture finale du 18 septembre 2015, jusqu'à solde ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA basée sur l'article 5 (1) et (3) de la loi du 18 avril 2004 de relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard recevable et partielle fondée ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme forfaitaire de 40.- EUR et le montant de 2.500.- EUR ;

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) recevable mais non fondée et en déboute ;

dit la demande accessoire de PERSONNE1.) basée sur la responsabilité contractuelle recevable mais non fondée et en déboute ;

dit les demandes accessoires respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées et en déboute ;

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître DI STEFANO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance. »

Pour faire droit à la demande en paiement de la société SOCIETE3.), le tribunal a retenu que PERSONNE1.) était inscrite au registre de commerce et des sociétés et qu'elle était partant présumée être commerçante. Le tribunal a dit que PERSONNE1.) n'a pas réussi à renverser cette présomption, à défaut pour elle d'apporter la preuve qu'elle a cessé son activité de commerçante au moment des faits et qu'elle n'a de ce fait réalisé qu'un acte de commerce isolé. Selon le tribunal, au vu du taux de tva de 15% prévu par le contrat VEFA, l'achat de la Surface en vue de sa location constituait un acte purement spéculatif dans le chef de PERSONNE1.) et il a partant retenu que l'article 109 du code de commerce était applicable afin d'établir le bien-fondé de la créance invoquée par la société SOCIETE3.).

Constatant que la Facture a été contestée de manière précise et dans un bref délai, le tribunal a dit que la Facture n'était pas à considérer comme acceptée et qu'il appartenait dès lors à la société SOCIETE2.) de justifier de son bien-fondé.

En ce qui concerne la demande en paiement de la dernière tranche du prix de vente, le tribunal a constaté que suivant les Procès-verbaux de réception, PERSONNE1.) a réceptionné la Surface en émettant des réserves mineures ; qu'elle a reçu une partie des clés le 2 décembre 2016 et que suivant les déclarations de PERSONNE1.), les locaux ont été loués à la société SOCIETE4.) à partir du 18 août 2018. Il a donc conclu que même si aucun procès-verbal d'achèvement en bonne forme n'a été versé, la Surface a été achevée au sens de l'article 1601-6 du code civil au plus tard le 18 août 2018 et que la dernière tranche du prix de vente était due à cette date. Le tribunal a encore dit que dans la mesure où la dernière tranche de 5% était échue postérieurement à la date de révision du taux de TVA de 15% à 17%, la société SOCIETE3.) a été en droit de faire application de la clause de révision prévue au Contrat VEFA et d'ajouter le taux de TVA de 17% au montant restant dû.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE2.) en paiement des travaux supplémentaires du montant de 84.500,33 euros, le tribunal a retenu qu'il incombe à celle-ci de rapporter la preuve qu'elle a réalisé des prestations non prévues au contrat et ce avec l'accord de PERSONNE1.), cette preuve étant libre et pouvant être rapportée au moyen de présomptions. Selon le tribunal, le fait que le Contrat prévoit la nécessité de l'établissement d'un devis, n'empêche pas que des travaux supplémentaires peuvent avoir été commandés et réalisés sans l'établissement d'une offre.

Le tribunal a déclaré la demande non fondée pour les montants supplémentaires facturés sous les postes « PERSONNE3.) » et « Estricharbeiten » au vu de l'absence de commande et des conclusions de l'Expert, ayant considéré ces postes non justifiés. Le tribunal a dit que l'Expert a constaté que d'autres prestations supplémentaires ont été réalisées ; que PERSONNE1.) avait connaissance des prestations convenues par les parties et incluses dans le prix de vente et qu'elle était dès lors également consciente que certaines prestations réalisées par la société SOCIETE2.) n'étaient pas incluses dans le prix forfaitaire convenu. Il a considéré que PERSONNE1.) avait connaissance de la modification des plans et de l'exigence de son locataire d'équiper la Surface louée d'installations techniques spécifiques de sorte qu'elle aurait dû savoir que ces changements nécessitaient des prestations supplémentaires de la part de la société SOCIETE2.). Il a dit que PERSONNE1.) n'a pas protesté contre les prestations litigieuses dès leur réalisation, mais a attendu la réception de la Facture avant de les contester. Le tribunal a déduit de tous ces éléments l'accord implicite quant à la réalisation des travaux litigieux. Il a dit que l'article 1793 du code civil n'était pas applicable à ces prestations, non prévues au Contrat et a fait droit à la demande à hauteur du montant réclamé.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 195.000 euros au titre de dommages et intérêts pour perte de loyers et de la somme de 5.000 euros au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral subi, le tribunal a retenu que le délai d'achèvement prévu au Contrat pour la fin du mois d'octobre 2014 ne tient pas compte des prestations supplémentaires réalisées par la société SOCIETE2.) ou par d'autres intervenants. Selon le tribunal, PERSONNE1.) en acceptant de manière implicite les prestations supplémentaires réalisées, a acquiescé à ce que l'achèvement de la Surface soit retardé et qu'elle ne peut pas se prévaloir du délai fixé au Contrat VEFA pour reprocher une inexécution contractuelle à la société SOCIETE2.). Sa demande reconventionnelle a dès lors été déclarée non fondée.

L'appel

De ce jugement, qui au vu des renseignements des parties, n'a pas été signifié, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 22 janvier 2024.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire les demandes de la société SOCIETE2.) non fondées et à voir condamner celle-ci à lui payer le montant de 195.000 euros à titre de dommages et intérêts pour perte de loyers avec les intérêts légaux à partir du 9 décembre 2016, date de remise des clés du local commercial, et de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Elle sollicite également par réformation la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 6.868,96 euros à titre de frais d'expertise et les montants de 7.444,13 euros, 27.667,70 euros et 5.850 euros à titre de frais d'avocat exposés en première instance.

Elle demande en outre la condamnation de l'intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) relève appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 68.034,97 euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés, avec les intérêts légaux à compter des décaissements respectifs, sinon à compter de l'assignation au fond du 4 novembre 2020, jusqu'à solde.

Elle sollicite en outre la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 6.966,77 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés en instance d'appel, ainsi que le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Appréciation

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les forme et délai de la loi.

1. La demande en paiement de la société SOCIETE2.)

Il y a lieu de rappeler que la demande de la société SOCIETE2.) porte sur le paiement de la somme de 122.728,02 euros, soit le montant de 84.500,33 euros à titre de travaux supplémentaires et le montant de 38.227,69 euros à titre de la dernière tranche (5%) du prix de vente, TVA de 17% comprise.

PERSONNE1.) critique le jugement en ce qu'il retenu sa qualité de commerçante et a appliqué les principes régissant la preuve en matière commerciale.

Elle conteste avoir acquis l'immeuble en sa qualité de commerçante.

Elle admet être inscrite au registre de commerce et des sociétés et disposer d'une autorisation d'établissement pour l'activité de « commerce de produits alimentaires chinois et de souvenirs d'origine chinoise » et « pour le commerce de fruits et de légumes ». Elle

soutient qu'au moment des faits, elle avait limité son commerce à la vente d'objets de l'Orient. Elle fait encore valoir qu'elle a cessé son activité en décembre 2015, qu'elle a pris sa retraite en octobre 2017 et qu'elle a été radiée du registre de commerce le 27 décembre 2018.

Elle conteste avoir eu la qualité de commerçante en matière immobilière et en restauration. La Surface aurait été acquise dans le but purement privé de la donner en location en vue de faire un placement financier et d'obtenir un complément à sa pension de vieillesse. Il aurait été prévu dès le départ dans l'acte notarié que la surface commerciale serait destinée à l'exploitation d'un restaurant. Dans ce contexte, elle aurait loué la Surface à la société de restauration « ENSEIGNE1.) Sarl » suivant contrat de bail commercial du 15 juillet 2014.

La société SOCIETE2.) réplique que PERSONNE1.) a exercé au moment de la signature du Contrat une activité commerciale sous l'enseigne « ENSEIGNE2.) » et que ce n'est qu'en février 2015 qu'elle a changé la dénomination de son enseigne en celle de « SOCIETE5.) ». Il serait dès lors tout à fait envisageable que PERSONNE1.) eût initialement l'intention d'acheter la Surface en vue de l'exploitation d'un restaurant, sous l'enseigne SOCIETE6.), ce qui expliquerait que le Contrat comportait la « limite de prestation » indiquant que la destination commerciale était l'exploitation d'un restaurant.

La société SOCIETE2.) avance en outre que l'acquisition de la Surface en vue de sa location constitue un acte accompli à une fin purement spéculative, en vue de la réalisation de profits et de bénéfices, de sorte qu'il s'agit d'un acte de commerce par nature.

Le principe de la liberté de preuve en matière commerciale ne s'applique que lorsqu'il s'agit de prouver, à l'égard d'un commerçant des actes de commerce¹.

Le tribunal a à juste titre déduit de l'inscription de PERSONNE1.) au registre de commerce et des sociétés en tant que commerçante au moment de la signature du Contrat et jusqu'au 27 décembre 2018 qu'elle était présumée être commerçante au moment des faits.

Cette présomption n'est cependant pas suffisante en soi, doit également être rapportée la preuve de l'existence, l'étendue ou les modalités d'une obligation qui est commerciale, en ce qu'elle découle d'un acte de commerce visé par les articles 2 et 3 du code de commerce².

¹ Cf. O. PERSONNE7.), Droit des obligations au Luxembourg, éd. Larcier, n°470

² Op.cit O. PERSONNE7.)

En effet, le commerçant personne physique a une vie juridique double. Il est à la fois un commerçant qui exerce une activité commerciale et un sujet de droit qui réalise tous les actes de la vie civile.³

Il est établi en cause que PERSONNE1.) a acquis un local commercial destiné à l'exploitation d'un restaurant chinois. Cette affectation, prévue dans le complément de la notice descriptive « limite de prestation » faisant partie intégrante de l'acte notarié de vente, était dès lors connue des parties.

Le 15 juillet 2014, en cours de la construction de l'immeuble et encore avant la remise des clés, PERSONNE1.) a conclu un bail commercial avec la société en voie de formation « ENSEIGNE3.) » en vue de l'exploitation par celle-ci de la Surface. Le gérant de cette société a également contacté la société SOCIETE2.) pour les travaux d'aménagement de ce local.

Il se dégage de ces éléments que PERSONNE1.) n'avait pas l'intention d'exploiter elle-même cette surface commerciale pour les besoins de son commerce pour lequel elle était à cette époque enregistrée au registre de commerce et des sociétés.

Les actes immobiliers ne sont pas automatiquement des actes de commerce. Ils ne deviennent commerciaux que lorsqu'ils sont accomplis dans un but de spéculation ou dans le cadre d'une activité immobilière professionnelle.

Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Il s'agit au contraire d'un acte immobilier isolé qui ne s'inscrit pas dans une activité professionnelle immobilière.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges première instance, une intention spéculative ne saurait pas non plus être déduite de la seule application du taux de TVA de 15% au prix de vente.

S'agissant d'un achat isolé d'un immeuble pour le donner en location, l'acte répond à un désir personnel d'investissement et ne constitue dès lors pas un acte de commerce dans le chef de l'appelante.

C'est partant à tort que le Tribunal a appliqué les principes de la preuve en matière commerciale, afin d'établir le bien-fondé de la créance invoquée par la société SOCIETE2.) à l'égard de PERSONNE1.).

Par réformation du jugement, il y a lieu de retenir que la preuve à établir à l'encontre de la partie appelante n'est donc pas libre comme en matière commerciale, mais doit être rapportée suivant les principes régissant la preuve des actes en matière civile.

- *les travaux supplémentaires*

³ Jurisclasseur commercial, Fasc. 42 : Commerçants– Qualité de commerçant, n°15

PERSONNE1.) conteste toute commande de sa part des travaux supplémentaires dont le paiement lui est réclamé par la société SOCIETE2.). Elle considère qu'une telle commande doit être prouvée par écrit, en conformité avec les stipulations contractuelles et avec les dispositions de l'article 1793 du code civil. Elle critique partant le jugement en ce qu'il a été retenu que nonobstant le fait que le Contrat VEFA prévoit la nécessité de l'établissement d'un devis, des travaux supplémentaires peuvent avoir été commandés et réalisés sans l'établissement d'une offre. Le tribunal aurait à tort déduit son accord implicite à la réalisation des travaux litigieux de la connaissance de sa part du fait que son locataire avait l'intention d'exploiter un restaurant de sushis au sein de la Surface et que l'aménagement d'un tel local nécessitait nécessairement des installations techniques spécifiques.

L'appelante fait valoir que les travaux supplémentaires et complémentaires ont été commandés uniquement par son locataire, qu'elle n'a été ni convoquée ni présente aux réunions de chantier, et qu'elle n'a pas non plus été impliquée dans les échanges écrits entre la société SOCIETE2.) et son locataire.

Elle souligne que l'Expert s'est limité à vérifier la conformité des prestations par rapport au Contrat VEFA, sans constater l'existence d'une commande écrite de sa part. Elle invoque encore l'article 1341 du code civil.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement. Elle soutient qu'il résulte de l'ensemble des pièces et notamment de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), Projektleiter et responsable de la réalisation de la surface commerciale, que PERSONNE1.) avait été avertie de la nécessité des travaux complémentaires et supplémentaires à réaliser par la société SOCIETE2.), des coûts liés auxdits travaux et qu'elle les a acceptés.

Ainsi, le complément de la notice descriptive « limite de prestation Restaurant chinois (China-Restaurant) » délimiterait clairement les travaux compris dans la vente VEFA, des travaux d'installation et d'aménagement nécessaires à l'exploitation du restaurant devant être commandés en supplément.

La société SOCIETE2.) soutient qu'elle n'a jamais traité avec le locataire, futur exploitant du restaurant, et que son seul cocontractant était l'appelante. Celle-ci se serait immiscée dans les opérations de construction, aurait apporté de nombreuses modifications aux locaux, et aurait donc accepté de manière explicite sinon du moins tacite, un bon nombre d'aménagements et de modifications.

Le Contrat VEFA prévoit à la page 14 sous le chapitre 6, consacré aux travaux modificatifs et complémentaires, la nécessité d'un devis accepté pour ces travaux. Pour le cas où l'acquéreur désire des modifications aux lots privatifs ou des travaux supplémentaires, il doit s'adresser au constructeur, qui apprécie si ces modifications sont réalisables. Le devis relatif à la réalisation de ces travaux « *doit être*

accepté et payé endéans deux semaines. Le cas contraire, le constructeur ne pourra pas tenir compte de la modification. »

C'est à juste titre que le tribunal a retenu que l'article 1793 du code civil n'est pas applicable aux travaux supplémentaires litigieux, comme ceux-ci ont été écartés d'un commun accord des parties du champ contractuel par la notice descriptive « limite des prestations ».

Tel qu'il a été retenu ci-avant, la société SOCIETE2.) n'a pas établi que le contrat litigieux a été conclu dans le cadre des activités commerciales d'PERSONNE1.) et la preuve de la commande des travaux supplémentaires et complémentaires doit dès lors se faire conformément aux règles du droit civil.

En application de l'article 1341 du code civil, il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant le montant de 2.500 euros fixé par règlement grand-ducal.

Il s'ensuit que la preuve d'un tel acte juridique et notamment d'un contrat de prestation de services excédant le montant de 2.500 euros ne peut en principe pas être rapportée par la voie testimoniale.

Dans la mesure où le prix des travaux supplémentaires réalisés dépasse la somme de 2.500 euros, c'est à juste titre qu'PERSONNE1.) soutient qu'une preuve écrite est nécessaire en principe, conformément à l'article 1341 du code civil.

En vertu de l'article 1347 alinéa 1 du code civil, cette règle reçoit exception lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit, et on appelle ainsi tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée, ou de celui qu'il représente, et qui rend vraisemblable le fait allégué.

En conséquence, l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) sur laquelle la société SOCIETE2.) se base pour rapporter la preuve de l'accord et de la commande des travaux supplémentaires et complémentaires peut seulement être admise à titre de preuve s'il existe un commencement de preuve par écrit émanant d'PERSONNE1.).

Le seul écrit émanant d'PERSONNE1.) versé par la société SOCIETE2.) constitue un devis signé par elle pour les travaux supplémentaires relatifs à l'installation d'une conduite de gaz pour le prix de 12.862,69 euros. Au vu de son acceptation écrite, la preuve de la commande de ces travaux est rapportée. Il résulte en outre du rapport d'Expertise que ces travaux ont été réalisés.

En revanche, s'il est exact que la signature par PERSONNE1.) posée sur un plan d'aménagement le 23 octobre 2014 fait preuve de la connaissance et de l'acceptation d'une modification des plans de sa part, il n'en demeure pas moins qu'à défaut de précision sur la nature des travaux à effectuer à la suite de la modification des plans et de

leur impact sur le prix, cette pièce ne constitue pas un commencement de preuve par écrit rendant vraisemblable l'existence d'un accord sur les travaux supplémentaires tels que facturés.

La société SOCIETE2.) ne verse pour le restant des travaux supplémentaires aucune pièce valant commencement de preuve par écrit de la part de PERSONNE1.).

La plupart des pièces versées constituent des échanges de courriels entre la société SOCIETE2.) et le locataire des lieux, et PERSONNE1.) n'a pas participé à ces échanges.

Le courriel du 2 mars 2015 émane de la société SOCIETE2.) et a été transmis à PERSONNE1.) pour l'informer du début de commencement des travaux. Il ne contient cependant aucun détail sur les travaux à entreprendre. Il ne permet dès lors pas d'établir une acceptation par l'appelante des travaux supplémentaires et ne vaut pas non plus commencement de preuve par écrit, car le courriel émane de la part de la société SOCIETE2.).

Le courriel du 17 juillet 2015 reprend le contenu d'une communication téléphonique entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.). Il émane de la société SOCIETE2.) et n'a pas été transmis à PERSONNE1.), de sorte qu'il ne permet ni d'établir un accord de cette dernière ni ne vaut commencement de preuve par écrit.

Il en est de même en ce qui concerne l'échange de courriels des 16 janvier et 2 juillet 2015 sur lequel la société SOCIETE2.) se base. Ces courriels émanent d'elle-même et n'ont pas été transmis à l'appelante.

Le courriel du 22 juillet 2015, comportant transcription d'une réunion qui s'est tenue le 16 juin 2025, a certes été envoyé à PERSONNE1.), il ne saurait cependant valoir commencement de preuve par écrit, étant donné qu'il émane de la société SOCIETE2.). A cela s'ajoute que ce courriel énonce que pour les postes « radiateurs à gauche et à droite de la façade de la fenêtre » et « raccord de ligne de condensat à la ligne sanitaire existante », la société SOCIETE2.) « fera un devis pour des travaux supplémentaires à Mme PERSONNE5.) » et que pour le poste « 6. Installation du compteur pour le refroidissement dans l'unité commerciale », « les coûts pour l'élimination des défauts seront facturés par SOCIETE1.) pour PERSONNE6.) ». Il n'est pas démontré ni que des devis relatifs à ces travaux supplémentaires ont été établis et portés à sa connaissance, ni que PERSONNE1.) y a consenti ou qu'elle en a passé commande.

Le courrier du 18 septembre 2015 concerne la proposition de PERSONNE1.) d'engager un coordinateur des travaux, à ses frais, et ne permet pas non plus d'établir son accord quant à la prestation de travaux supplémentaires et complémentaires tels que facturés.

La preuve de la commande ne saurait finalement être déduite d'un accord, respectivement d'une commande passée par le locataire, à

défaut de preuve que ce dernier agissait en tant que représentant de PERSONNE1.).

Il suit de ce qui précède que la société SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter la preuve d'un commencement de preuve par écrit émanant de PERSONNE1.). La société SOCIETE2.) ne peut dès lors pas rapporter la preuve de la commande des travaux supplémentaires par la voie testimoniale et notamment par l'attestation testimoniale produite en cause, qui ne saurait être prise en considération.

Elle reste dès lors en défaut d'établir que PERSONNE1.) a passé commande et avait connaissance de travaux supplémentaires, à l'exception de ceux relatifs à l'installation d'une conduite de gaz.

La société SOCIETE2.) ayant établi la preuve de la commande des travaux supplémentaires par l'appelante pour les seuls travaux relatifs à l'installation d'une conduite de gaz, sa demande au titre des travaux supplémentaires n'est, par réformation, fondée que pour le montant de 12.862,69 euros.

L'appel principal est partant partiellement fondé.

- *la dernière tranche du prix de vente*

L'appelante critique le jugement en ce que le tribunal a fait droit à la demande de SOCIETE2.) en paiement de la dernière tranche du prix de vente.

Elle conteste le bien-fondé de cette demande au motif que les travaux incombant aux termes du Contrat VEFA n'ont pas été achevés dans les délais et que l'Expert a constaté que de nombreux travaux n'ont été réalisés que partiellement. Elle conteste en outre les affirmations de la société SOCIETE2.) selon lesquelles elle aurait demandé de retirer du champ contractuel, les travaux relatifs aux plafonds suspendus du rez-de-chaussée, les travaux de peinture du rez-de-chaussée, la mise en place du paillason d'entrée, la finalisation de la zone non carrelée du côté du futur bar et la mise en place des radiateurs des prestations à réaliser par la société SOCIETE2.).

Elle considère dès lors au vu de ses contestations quant à la conformité des travaux, et de l'inachèvement des travaux constaté par l'Expert, qu'aucun paiement au titre du dernier acompte n'est dû.

PERSONNE1.) critique ensuite le jugement en ce qu'il a retenu que la société SOCIETE2.) a été en droit de faire application du taux de TVA de 17% au moment restant dû.

Elle admet que le Contrat prévoit que le prix « *est réversible en cas de variation du taux de la TVA en ce qui concerne les tranches non encore échues au moment de la variation* ». Elle fait cependant valoir que l'application du taux de TVA de 17% est uniquement due à la suite du non-respect par la société SOCIETE2.) du délai d'achèvement

contractuel, fixé à fin octobre 2014, la remise des clés n'ayant eu lieu qu'en décembre 2016.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement.

Elle conteste toute faute, respectivement inachèvement de sa part. Il résulterait des innombrables demandes de modification des plans d'aménagement ainsi que des conclusions de l'Expert qu'elle n'est pas responsable du retard dans l'achèvement de la Surface.

Elle conteste tout inachèvement des travaux. Elle soutient que PERSONNE1.) a elle-même demandé « *de retirer* » les travaux relatifs aux plafonds suspendus du rez-de-chaussée, les travaux de peinture du rez-de-chaussée, la mise en place du paillason d'entrée, la finalisation de la zone non carrelée du côté du futur bar et la mise en place des radiateurs des prestations à réaliser par la société SOCIETE2.), ce que l'Expert a également constaté dans son rapport sans qu'il n'y ait eu la moindre contestation de la part de l'appelante.

La société SOCIETE2.) ajoute que l'Expert a également relevé que « *l'ensemble des travaux contractuels non réalisés fait l'objet de « Minderkosten » (moins-values) dans le décompte final adressé par la société SOCIETE2.) à PERSONNE1.)* ».

Aux termes du contrat VEFA, le prix de vente fixé à 696.503,90 euros brut est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et « 5% du prix total lors du procès-verbal d'achèvement respectivement à la remise des clés ».

A l'instar du tribunal, il y a lieu de relever que le contrat VEFA reprend la notion d'achèvement telle que prévue par l'article 1601-6 du code civil et que suivant les procès-verbaux de réception des 2 et 9 décembre 2016, PERSONNE1.) a réceptionné la Surface, en émettant des réserves mineures, et a reçu une partie des clés le 2 décembre 2016.

Il résulte du rapport d'expertise que les travaux relatifs aux plafonds suspendus du rez-de-chaussée, les travaux de peinture du rez-de-chaussée, la mise en place du paillason d'entrée, la finalisation de la zone non carrelée du côté du futur bar et la mise en place des radiateurs faisaient partie des prestations incluses dans le contrat VEFA, et n'ont pas été achevés par la société SOCIETE2.).

Indépendamment de la question de savoir si PERSONNE1.) a demandé, respectivement a été d'accord à enlever ces travaux du champ contractuel, l'Expert a constaté que ces travaux ont fait l'objet de l'application d'une moins-value par la société SOCIETE2.), s'élevant au montant net de 31.268,15 euros au titre de « Gesamt Minderkosten netto » dans la Facture.

Le tribunal est partant à approuver en ce qu'il a retenu que la Surface a été achevée au plus tard le 18 août 2018, et que la dernière tranche du prix de vente est due à cette date.

La mise en compte de la moins-value par la société SOCIETE2.) pour des travaux non achevés entraînant nécessairement une réduction du prix de vente du contrat VEFA (l'intimée en a également tenu compte dans la Facture), la demande en paiement de la société SOCIETE2.) de la dernière tranche de prix du contrat VEFA est, par réformation du jugement, à déclarer fondée pour la somme de $[(38.227,69 : 1,17=) 32.673,24 - 31.268,15=]$ 1.405,09 euros hors TVA.

En ce qui concerne l'application du taux de TVA de 17%, il résulte du Contrat VEFA que les parties avaient prévu une limite de prestation, en y excluant les travaux d'aménagement du local commercial. Dans la mesure où certains travaux conventionnellement prévus étaient à réaliser après la réalisation de ces travaux d'aménagement et étaient dès lors tributaires de l'avancement de ces travaux à réaliser par l'occupant-exploitant, PERSONNE1.) n'établit pas que le retard dans l'achèvement de l'immeuble est imputable à la société SOCIETE2.).

Le tribunal a dès lors à bon droit retenu que le taux de TVA de 17% était applicable au moment de l'échéance de la dernière tranche de prix.

La demande est partant fondée pour le montant de $[1.405,09 + (1.405,09 \times 17\%=) 238,86=]$ 1.643,95 euros, TVA de 17% comprise.

L'appel est partant partiellement fondé et la demande de la société SOCIETE2.) est, par réformation du jugement, fondée pour la somme de $(12.862,69 + 1.643,95=)$ 14.506,64 euros.

Le jugement n'ayant pas été entrepris en ce qui concerne les intérêts mis en cause, il y a lieu de les faire courir comme suit : - le montant de 1.643,95 euros est à augmenter des intérêts conventionnels mensuels de 1% à compter de la demande en justice, jusqu'à solde et le montant de 12.862,69 euros est à augmenter des intérêts de retard tels que prévus par la loi de 2004, à compter de l'échéance de la facture du 18 septembre 2015, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) critique ensuite le jugement en ce qu'il l'a condamnée sur base de l'article 5(1) et (3) de la loi de 2004 à payer à la société SOCIETE2.) la somme forfaitaire de 40 euros et le montant de 2.500 euros au titre des frais de recouvrement au motif qu'elle n'avait aucune obligation de payer les travaux supplémentaires.

Dans la mesure où des intérêts pour retard de paiement sont exigibles en l'espèce, c'est à juste titre que le tribunal a fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) sur base de l'article 5 (1) et (3) de la loi de 2004, l'indemnisation pour les frais de recouvrement retenue par le jugement étant raisonnable. Le jugement est partant à confirmer sur ce point.

En revanche, la demande de la société SOCIETE2.) tenant au paiement de la somme de 6.966,77 euros au titre des frais de recouvrement exposés pour l'instance d'appel n'apparaît pas

raisonnable au vu du bien-fondé, du moins partiel, de l'appel principal, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

2. Les demandes en indemnisations formulées par PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait grief au tribunal de ne pas avoir fait droit à sa demande en obtention de dommages et intérêts pour perte de loyers.

Elle critique le jugement entrepris pour avoir considéré qu'elle avait marqué son accord quant aux prestations supplémentaires et quant à un report du délai d'achèvement. Elle soutient qu'elle n'est pas à l'origine des demandes des modifications des plans d'aménagement et qu'elle n'a reçu aucune mise en demeure de la part de la société SOCIETE2.) aux fins de l'inciter à faire avancer les travaux relatifs à la cuisine.

La société SOCIETE2.) n'aurait pas non plus respecté la procédure prévue dans l'acte notarié et aurait pu et dû refuser les nombreuses demandes de modification formulées par le locataire afin de pouvoir respecter le délai de livraison.

Elle considère que le respect du délai d'achèvement est une obligation de résultat et que partant le vendeur est présumé responsable du retard d'achèvement sans que l'acquéreur n'ait à prouver l'existence d'une faute dans son chef.

Elle soutient que du fait des retards dans l'achèvement de la Surface, elle n'a pas pu percevoir de loyer entre octobre 2014 et août 2017, et elle demande le montant de 195.500 euros à titre de dommages et intérêts pour perte de loyers.

Elle ajoute qu'elle a également subi un préjudice moral, à la suite des désagréments trouvant leur origine dans le comportement non professionnel et fautif de la société SOCIETE2.) et dans sa collusion avec le locataire.

Elle réclame, par réformation du jugement, des dommages et intérêts à la société SOCIETE2.) à hauteur de 5.000 euros de ce chef.

La société SOCIETE2.) conteste ces demandes, et demande la confirmation du jugement par adoption de motifs.

Conformément à ce qui a été retenu ci-avant, PERSONNE1.) n'a pas établi que le retard dans l'achèvement de l'immeuble est imputable à la société SOCIETE2.). En effet, au vu de la limite de prestation prévue au Contrat VEFA et dans la mesure où certains travaux conventionnellement prévus étaient à réaliser après les travaux d'aménagement commandés par le locataire et étaient dès lors tributaires de l'avancement de ces travaux, le délai d'achèvement conventionnellement prévu ne constituait pas une obligation de résultat dans le chef de la société SOCIETE2.).

A défaut d'établir une faute concrète dans le chef de la société SOCIETE2.) en relation causale directe avec le retard dans le début du paiement du loyer par le locataire, c'est à juste titre que le tribunal a dit la demande de l'appelante en indemnisation de la perte de loyer non fondée.

Pour les mêmes motifs, la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de son préjudice moral n'est pas fondée.

L'appel n'est partant pas fondé sur ces points.

3. les frais d'expertise

PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement, la condamnation de la société SOCIETE2.) au remboursement des frais d'expertise du montant de 6.898,96 euros.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de cette demande. Elle soutient que l'appelante a pris l'initiative de lancer une procédure de référé-expertise et que le rapport d'expertise n'établit nullement un comportement fautif lui imputable, bien au contraire.

Les contestations de PERSONNE1.) relatives à l'inachèvement de certains travaux au moment de la demande en paiement de la Facture et aux prestations supplémentaires lui mises en compte par la société SOCIETE2.) ont nécessité le recours à un expert. Ce dernier a en effet corroboré la version de l'appelante quant à l'inachèvement de certains travaux incombant à la société SOCIETE2.) aux termes du contrat VEFA, tandis que la demande se rapportant aux prestations supplémentaires a été dit non fondée pour la majorité des travaux mis en compte. Les frais d'expertise doivent partant être supportées par la société SOCIETE2.).

Par réformation du jugement, la demande de PERSONNE1.) est partant à accueillir pour le montant de 6.898,96 euros au titre des frais d'expertise.

4. les demandes respectives des parties en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés

Tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE2.) interjettent appel en ce que le tribunal n'a pas fait droit à leurs demandes respectives en remboursement des frais d'avocat exposés pour la première instance.

La société SOCIETE2.) formule encore une demande pour les frais d'avocat exposés en instance d'appel.

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de

l'indemnité de procédure, les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituant un préjudice réparable et pouvant être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il appartient à la personne qui se dit lésée de rapporter la preuve d'une faute ou d'une négligence dans le chef de son adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Au vu de l'issue du litige, aucune des parties n'a établi une faute ou négligence de nature à engager la responsabilité de l'autre.

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a dit les demandes respectives des parties en remboursement des frais d'avocats exposés non fondées.

La demande de la société SOCIETE2.) relative aux frais d'avocat exposés en instance d'appel n'est pas non plus fondée, et ce pour les mêmes motifs.

5. Les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure

Aucune des parties n'établissant au vu de l'issue du litige, l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives formulées tant en première instance qu'en instance d'appel ne sont pas fondées.

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 partiellement fondé,

par **réformation**,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée pour le montant principal de 14.506,64 euros et non fondée pour le surplus,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 14.506,64 euros, avec les intérêts conventionnels mensuels de 1% sur le montant de 1.643,95 euros, à compter de la demande en justice, jusqu'à solde et avec les intérêts de retard tels que prévus par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais

de paiement et aux intérêts de retard sur le montant de 12.862,69 euros à compter de l'échéance de la facture du 18 septembre 2015, jusqu'à solde,

la décharge pour le surplus de la condamnation intervenue au principal en première instance,

condamne la société anonyme SOCIETE7.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.898,96 euros au titre de remboursement des frais d'expertise SOCIETE8.),

confirme le jugement pour le surplus,

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE7.) SA en paiement d'une indemnité pour frais de recouvrement, des frais d'avocat et d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose par moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Mario Di Stefano et de Maître Anne Bauler sur leurs affirmations de droit.