

Audience publique du vingt-et-un octobre deux mille vingt

Numéro CAL-2019-00137 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOC.1.) (anc. **SOC.1'.**) S.A.), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 6 février 2019,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

la société anonyme SOC.2.), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit BIEL du 6 février 2019,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 18 mars 2016, la société **SOC.1'.**) (actuellement **SOC.1.**) a dénoncé à la société **SOC.2.**) la saisie-arrêt pratiquée en vertu d'une ordonnance présidentielle du 10 mars 2016, le 15 mars 2016 sur ses comptes auprès de la **BQUE.1.**) pour avoir paiement de la somme de 87.297,19 euros sous réserve d'augmentation des frais de justice avec les intérêts tels que prévus par la loi du 29 avril 2013 et la loi modifiée du 18 avril 2004 et l'a assignée en validation de la dite saisie et en paiement pour le montant de 87.297,19 euros redus du chef de factures acceptées, augmenté des susdits intérêts majorés de trois points, ainsi que pour le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Suivant conclusions postérieures, elle a encore réclamé le montant de 69.859,90 euros à titre de clause pénale avec les intérêts légaux à dater de la demande en justice, au motif que la société **SOC.2.**) aurait unilatéralement dénoncé le contrat de construction signé avec elle le 1^{er} mars 2013.

La société **SOC.2.**) a soulevé en ordre principal l'irrecevabilité de la demande, pour défaut d'intérêt et de qualité à agir au motif que le contrat aurait été signé avec la société **IMMO.1.**) et non avec la société **SOC.1'.**)

En ordre subsidiaire, elle a formulé une demande reconventionnelle portant sur les montants de :

- 482.320,59 euros (soit 314.283,92 +168.036,67) correspondant au montant avancé par la société **SOC.2.**) pour finir le chantier et au trop payé déboursé par elle,
- 6.000 euros à titre de préjudice moral,
- 169.859,90 euros du chef d'une clause pénale pour abandon de chantier.

Elle a demandé en outre sur la base délictuelle (article 1382 et 1383 du Code civil) des dommages et intérêts de 10.000 euros pour blocage abusif des comptes, l'autorisation présidentielle de saisie-arrêt du 10 mars 2016 ayant été rétractée par arrêt de la Cour d'appel du 9 novembre 2016.

Par jugement du 12 décembre 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré nulle pour défaut d'autorisation la saisie-arrêt pratiquée le 15 mars 2016 par la société **SOC.1'.**) entre les mains de la société **BQUE.1.**) et sans objet la demande en validation.

La demande en condamnation dirigée par la société **SOC.2.)** contre la société **SOC.1’.)** a été déclarée non fondée, les juges de première instance ayant retenu que la société **SOC.2.)** S.A. n’avait pas, dans le cadre du contrat de construction du 1^{er} mars 2013, pour cocontractant la société **SOC.1’.)**.

Les demandes reconventionnelles formulées par la société **SOC.2.)** ont été déclarées recevables mais sans objet, respectivement non fondées, à l’exception de la demande en dommages et intérêts pour blocage injustifié des comptes bancaires qui a été déclarée fondée pour le montant de 1.000 euros et de la demande en allocation d’une indemnité de procédure qui a été déclarée fondée pour 1.500 euros.

De ce jugement lui signifié en date du 8 janvier 2019, appel a été relevé par la société **SOC.1’.)** le 6 février 2019. Celle-ci conclut, par réformation, à voir dire que le contrat de construction a été signé entre les sociétés **SOC.1’.)** et **SOC.2.)** S.A. et formule en ordre subsidiaire une offre de preuve par témoins à l’appui de cette affirmation.

Elle demande à voir déclarer fondée sa demande en paiement à hauteur du montant de 87.297 euros avec les intérêts tels que réclamés dans l’assignation introductive, ainsi que le montant de 169.859,90 euros réclamé au titre de clause pénale. Elle critique le jugement entrepris en ce qu’il a déclaré fondée la demande en allocation de dommages et intérêts pour blocage injustifié des comptes bancaires de la société **SOC.2.)** et demande à être déchargée de la condamnation au montant de 1.000 euros, ainsi que du paiement de l’indemnité de procédure de 1.500 euros à laquelle elle a été condamnée.

L’appelante conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 6.000 euros pour l’instance d’appel, augmentée par conclusions à 10.000 euros.

La société **SOC.2.)** conclut en ordre principal à la confirmation du jugement de première instance et en ordre subsidiaire demande à voir déclarer fondée sa demande reconventionnelle et à voir condamner la société **SOC.1’.)** à lui payer les montants de 658.180,49 euros sinon de 458.875,98 euros, ainsi qu’une indemnité de procédure de 6.000 euros, augmentée par conclusions à 10.000 euros pour l’instance d’appel.

Elle relève implicitement appel incident puisqu’elle demande à voir porter à 10.000 euros le montant lui alloué à titre de dommage et intérêts pour blocage injustifié de ses comptes et réclame une indemnité de procédure de 6.000 euros pour l’instance d’appel, augmentée par voie de conclusions à 10.000 euros.

A l'appui de son appel la société **SOC.1'.**) expose qu'elle aurait exercé son commerce sous l'appellation commerciale « **IMMO.1.)** » et signé le contrat sous cette dénomination et que quelques mois après la signature du contrat de construction, les administrateurs de la société **SOC.1'.**) auraient créé une nouvelle société qu'ils auraient malencontreusement nommée **IMMO.1.)** S.A.

Elle expose ensuite un faisceau d'éléments dont il ressortirait que la société **SOC.2.)** ne pouvait ignorer que son cocontractant était bien la société **SOC.1.)** (anciennement **SOC.1'.**) et non la société **IMMO.1.)**.

Ainsi la société **IMMO.1.)** n'aurait été constituée que postérieurement à la signature du contrat de construction et aurait un objet social différent n'incluant pas expressément la construction immobilière.

Par ailleurs de nombreux documents comporteraient un tampon de la société **SOC.1'.**) en bas de page, le tableau descriptif de division de l'immeuble aurait été fait au nom de **SOC.1'.**) et non de **IMMO.1.)**.

La réelle intention des parties qui aurait été de signer le contrat entre la société **SOC.2.)** et la société **SOC.1'.**) résulterait encore clairement de l'aveu de l'administrateur de **SOC.2.)**, signataire du contrat. Toutes les factures auraient été payées sur le compte de la société **SOC.1'.**) et indiqueraient expressément celle-ci comme bénéficiaire et les correspondances pendant la durée du chantier auraient été échangées entre la société **SOC.2.)** et la société **SOC.1'.**). Ces faits sont offerts en preuve par l'audition de l'administrateur de la société **SOC.2.)** et le gérant de la société **IMMO.1.)**.

Le paiement sans réserve des factures à la société **SOC.1'.**) attesterait de l'existence du contrat entre la société **SOC.2.)** et la société **SOC.1'.**) (actuellement **SOC.1.)**) en application de l'article 109 du Code de commerce.

A.) aurait signé le contrat sur base d'une procuration lui donnée par son père administrateur délégué de la société **SOC.1'.**)

En ce qui concerne le bien-fondé de la demande en paiement, la société **SOC.1'.**) invoque encore la théorie de la facture acceptée, estimant que la réception des factures contestée par la société **SOC.2.)** résulterait du fait que lesdites factures ont été jointes à deux courriels lui adressés les 6 novembre et 10 décembre 2015.

La seule contestation de **SOC.2.)** émise par courrier du 10 mars 2016 serait irrecevable pour être manifestement tardive. Les courriels antérieurs seraient soit dépourvus de relation avec les factures, soit dépourvus de caractère précis et circonstancié.

La société **SOC.1'.)** se prévaut encore de paiements partiels opérés sur lesdites factures.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle, elle conteste tout abandon de chantier, affirmant avoir cessé les travaux suite au non-paiement des factures. Elle affirme que ce serait la société **SOC.2.)** qui aurait mis fin unilatéralement au contrat, en mandatant des entreprises tierces pour finir les travaux dont était chargée la société **SOC.1'.)**.

Elle conteste tout trop payé dans le chef de l'intimée et tout inachèvement ou malfaçons affectant les travaux lui incombant, affirmant que **SOC.2.)** avait réceptionné le chantier en prenant possession des lieux et en chargeant des entreprises tierces de finir les travaux.

Dans ce contexte elle conclut encore au rejet du rapport d'expertise ASSASSI du 14 avril 2016 pour défaut d'impartialité de l'expert et non-respect du principe du contradictoire.

Les montants réclamés par la société **SOC.2.)** dans le cadre de la demande reconventionnelle sont partant intégralement contestés par elle.

Enfin, elle estime que ce serait à tort qu'elle a été condamnée à des dommages et intérêts pour blocage injustifié des comptes bancaires de l'intimée, celle-ci n'ayant justifié d'aucun préjudice.

Appréciation de la Cour

Les appels interjetés en la forme et les délais requis sont à déclarer recevables.

-Quant à l'existence de relations contractuelles entre la société **SOC.1'.)** et la société **SOC.2.)** et à la demande en paiement formulée par la société **SOC.1'.)**.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont, au terme d'une analyse minutieuse des éléments de la cause, retenu que les parties au contrat de construction signé le 1^{er} mars 2013 étaient bien la société **SOC.2.)** et la société **IMMO.1.)** et non la société **SOC.1'.)**. Même si le

contrat a été rédigé sur du papier portant comme entête **IMMO.1.) SOC.1'.)** S.A., que les factures émises portaient également cette entête et que le compte sur lequel **SOC.2.)** a effectué tous les paiements est bien celui de la société **SOC.1'.)**, les premiers juges, ont relevé à bon droit que le contrat de construction indique clairement :

*« **IMMO.1.)** facturera selon le plan de paiement et sur preuve des travaux réalisés.*

*La société **IMMO.1.)** garantit la finition des travaux de construction dans les temps prévus c-à-d le 30 avril 2014 et ceci sauf intempéries et imprévus. **IMMO.1.)** garantit la qualité des matériaux et des travaux comme mentionnés repris dans le cahier des charges... ».*

La signature de **A.)** figure par ailleurs sous la mention « pour **IMMO.1.)** » ce qui contredit les développements de l'appelante relatifs à la procuration que ce dernier se serait vu donner par son père pour engager la société **SOC.1'.)**.

Le jour-même de la signature du contrat de construction, deux autres contrats ont été signés, le premier portant sur certains frais en relation avec la résidence à construire à **LIEU.1.)**, à savoir le calcul statique, le cadastre vertical, l'étude de sol, l'état des lieux du voisinage avant démolition, les plans d'exécution, les plans détaillés, la garantie décennale, le contrat de sécurité et le suivi du chantier, le second portant sur les travaux supplémentaires non prévus dans le contrat de construction tels les travaux de raccordement des réseaux dans la rue, comprenant Poste, Electricité, Canal, Eau et Gaz.

Bien que toujours rédigés sur du papier à entête **IMMO.1.)-SOC.1'.)** S.A., les deux contrats mentionnent comme cocontractant de **SOC.2.)** S.A. l'Agence **IMMO.1.)** et ils ont été signés « *le mandataire, **IMMO.1.)**, Mr. **A.)** ».*

L'échange de courriels entre parties s'est toujours fait entre « **B.)@yahoo.com** » pour **SOC.2.)** S.A. et « **info@IMMO.1.)**.lu » pour **IMMO.1.)**.

Aucun courriel échangé entre parties ne mentionne la société **SOC.1'.)** S.A. ni comme expéditeur ni comme destinataire.

C'est en vain que la partie appelante entend se prévaloir de la théorie de la facture acceptée pour établir l'identité de son cocontractant, dès lors que l'ensemble des factures émises l'ont été sur papier à entête **IMMO.1.) - SOC.1'.)**, de sorte que si leur acceptation permet de déduire l'existence

d'une créance, elle ne renseigne cependant pas sur l'identité précise du titulaire de cette créance.

Le fait que les paiements aient été effectués sur le compte de la société **SOC.1'.**) et mentionnent cette dernière comme bénéficiaire n'est pas déterminant non plus, dès lors que le numéro de compte de la société **SOC.1'.**) était celui-indiqué sur les factures et qu'il est loisible à un débiteur, aux termes de l'article 1239 du Code civil, de payer soit au créancier, soit à quelqu'un ayant pouvoir de lui, ce qui était le cas de la société **SOC.1'.**) dont le numéro de compte était seul indiqué sur la facture.

De même, le fait que la société **IMMO.1.)** n'ait été créée que postérieurement au contrat de construction (en l'espèce un mois et quelques jours plus tard) est lui aussi dépourvu de toute incidence, dès lors qu'en sa qualité de futur associé à 50 % et administrateur de la société à créer, **A.)** pouvait valablement souscrire des engagements au nom de la société en voie de formation.

C'est encore en vain que l'appelante fait plaider que la conclusion de contrat de construction ne rentrerait pas dans l'objet social de la société **IMMO.1.)**, dès lors que suivant l'article 3 des statuts de celle-ci, elle a pour objet *« outre l'exploitation d'une agence immobilière, la promotion immobilière, l'achat, la vente, la gestion, la gérance d'immeuble, la location et la mise en valeur d'immeubles ainsi que toute opération se rapportant directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social ou son extension et qu'elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques commerciales ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ».*

Cet objet social est suffisamment vaste pour inclure la conclusion d'un contrat de construction en qualité d'entreprise générale dans le cadre de la construction clés en mains d'une résidence pour un acquéreur.

Il se dégage de l'ensemble de ces développements que l'offre de preuve par témoins formulée par l'appelante est à rejeter, pour être d'ores et déjà contredite par les éléments du dossier.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que ce n'était pas la société **SOC.1'.**) qui était partie au contrat de construction signé par la société **SOC.2.)**.

C'est dès lors à bon droit que la demande en paiement dirigée par l'appelante contre la société **SOC.2.)** du chef de quinze factures impayées, ainsi que d'une clause pénale a été déclarée non fondée, en l'absence de toutes relations contractuelles avec la partie intimée.

En ce qui concerne sa condamnation au montant de dommages et intérêts de 1.000 euros du chef de blocage injustifié des comptes bancaires suite à la saisie-arrêt par elle effectuée sur base d'une ordonnance présidentielle rétractée par la Cour d'appel, la société **SOC.1'.**) fait valoir que le litige serait uniquement dû au comportement déloyal de l'intimée de sorte qu'il y aurait lieu de la décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre, y inclus l'indemnité de procédure de 1.500 euros accordée à l'intimée.

La Cour ne saurait suivre ce raisonnement, dans la mesure où elle a constaté l'absence de relations contractuelles entre l'appelante et la société **SOC.2.)**, elle considère en effet que cette dernière était fondée à résister à la demande en paiement formulée contre elle par la société **SOC.1'.**) et que la saisie-arrêt pratiquée par cette dernière était injustifiée.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont évalué le préjudice subi par la société **SOC.2.)** ex aequo et bono, dès lors que même si l'étendue précise du préjudice lié à l'indisponibilité des fonds est difficile à justifier, il ne fait aucun doute que ce blocage a été source de désagréments pour l'intimée et que l'activité de cette dernière s'en est trouvée perturbée.

L'appel interjeté par la société **SOC.1'.**) est partant encore à déclarer non fondé sur ce point.

Quant à l'appel incident formulé par la société **SOC.2.)** en ce qui concerne le montant des dommages et intérêts lui alloués pour blocage de ses comptes bancaires.

La Cour retient que le montant de 1.000 euros retenu par les premiers juges est adéquat pour réparer ce préjudice, à défaut de pièces versées par la société **SOC.2.)** démontrant que le préjudice subi serait supérieur à ce montant.

L'appel incident relevé par cette dernière est partant à déclarer non fondé et le jugement entrepris est encore à confirmer tant en ce qui concerne le montant des dommages et intérêts alloués à la société **SOC.2.)**, qu'en ce qui concerne l'indemnité de procédure de 1.500 euros lui allouée.

Eu égard au sort réservé à son appel, la société **SOC.1'.**) (actuellement **SOC.1.)**) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il y a lieu en revanche d'allouer à la société **SOC.2.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel, dès lors qu'il serait

inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, vu l'article 2 de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation des mesures devant les juridictions soumises à la procédure civile,

reçoit les appels en la forme,

les dits non fondés,

partant confirme le jugement entrepris dans toute sa teneur,

déboute la société **SOC.1.)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société **SOC.1.)** à payer à la société **SOC.2.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros,

condamne la société **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.