Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 61/25 - IX – COM

Audience publique du dix-neuf juin deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00009 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

E n t r e :

la société anonyme de droit français SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à F-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de France sous le numéro RCS Paris NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 17 novembre 2023,

comparant par Maître François MOYSE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

intimée aux termes du prêt exploit HOFFMANN du 17 novembre 2023,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Le litige a trait au paiement de diverses factures par la société anonyme de droit français SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1. ») à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « SOCIETE2. ») à la suite de la signature entre lesdites sociétés d'un « Contrat de service » (ci-après « *le Contrat* ») en date du 15 mai 2019. L'article 6.1.2, point (ii) du Contrat aurait prévu des honoraires de résultat en faveur de SOCIETE2.).

Par jugement rendu contradictoirement en date du 28 septembre 2023, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a :

- dit recevables les augmentations de la demande de SOCIETE2.) ;
- dit recevable et fondée la demande de SOCIETE2.) ;
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) un montant de 1.030.000.- euros, à augmenter des intérêts de retard tels que prévus par le 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 de 2004* »), à compter du 26 mars 2020 pour le montant de 670.000.- euros, à compter du 8 mars 2021 pour le montant de 120.000.- euros, à compter du 19 février 2022 pour le montant de 120.000.- euros et à compter du 23 janvier 2023 pour le montant de 120.000.- euros, le tout jusqu'à solde ;
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) un montant de 40.- euros sur base de l'article 5 de la Loi de 2004 ;
- dit recevable mais non fondée la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en a débouté ;
- dit recevable et partiellement fondée la demande de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) SA le montant de 5.000.- euros de ce chef ;
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du jugement ;
- condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a d'abord rappelé qu'une seconde procédure a existé entre les mêmes parties mais à l'initiative d'SOCIETE1.), ayant eu pour objet (i) la résolution sinon la résiliation judiciaire du Contrat, (ii) l'annulation du Contrat pour

cause de lésion, (iii) l'annulation de la clause 6.1.2 du contrat et (iv) l'obtention de dommages et intérêts à hauteur d'un million d'euros.

C'est ainsi que par jugement numéro TALCH06/01827 du 9 décembre 2021 (rôle TAL-2020-04004), le tribunal a dit non fondées les demandes sous (i), irrecevables les demandes sous (ii et iii), et s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande sous (iv) : il a encore dit non fondée la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

En instance d'appel, par arrêt rendu sous le numéro de rôle CAL-2022-00066 en date du 7 février 2023, la Cour a confirmé le jugement du 9 décembre 2021, dit irrecevable la demande d'SOCIETE1.) en annulation de la deuxième commission en application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, dit non fondée la demande d'SOCIETE1.) en annulation du Contrat, sinon de son article 6.1.2 pour prétendue indétermination du prix, dit non fondée la demande de SOCIETE2.) pour procédure abusive et vexatoire et a déclaré non fondées les demandes respectives des parties basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de l'arrêt et a encore condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Après être revenu longuement sur les prétentions des parties, le tribunal a motivé sa décision comme suit :

- quant à la recevabilité de l'augmentation de la demande principale : citant l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal a fait la différence entre une demande nouvelle et une demande additionnelle, pour retenir que les demandes en paiement d'annuités nouvellement échues de la commission sont additionnelles et partant recevables ;
- quant à la demande en paiement des honoraires de résultat : se basant sur les articles 1134 et 1315 du Code civil, le tribunal a constaté que cette demande est basée sur l'article 6.1.2 du Contrat, à savoir une clause contractuelle. Il a rejeté le moyen tendant à déclarer la nullité des factures litigieuses pour défaut d'indication de la TVA, aucun texte ne prévoyant cette nullité, qui n'est pas une nullité de fond. Il a encore rejeté les moyens tendant à dire illicite l'objet du contrat pour violer le monopole sur les conseils juridiques et à annuler le contrat pour absence de prix déterminé ou déterminable, cela pour cause d'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 9 décembre 2021 et à l'arrêt du 7 février 2023. Le tribunal a encore dit inopérant le moyen en lien avec l'absence de fourniture de services, la clause 6.1.2 (ii) du Contrat prévoyant une rémunération liée à un résultat et non à des services rendus.
- quant à l'influence des écritures comptables, à savoir que seul le montant de 1.- euro serait repris dans les comptes annuels de SOCIETE2.), le tribunal a indiqué qu'il serait clairement exprimé dans l'annexe auxdits comptes que des corrections

de valeur ne sont pas maintenues si les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister : le moyen a ainsi été rejeté.

- quant à la concession conclue avec SOCIETE3.), les juges de premier degré ont cité les termes de l'article 6.1.2 (ii) du Contrat qui ne prévoit les commissions litigieuses qu'en cas de signature d'un bail emphytéotique devenu définitif, pour retenir qu'au jour où ils statuent, les autorisations de construire ont été obtenues. De plus, ils ont précisé que cette clause du contrat n'aurait pas prévu que le bail emphytéotique doive être conclu directement par SOCIETE1.).
- lesdits juges ont finalement retenu qu'SOCIETE1.) s'est engagée à payer au minimum certains montants : la somme de 550.000.- euros est due dès à la conclusion du bail emphytéotique tandis que la deuxième commission, d'un montant annuel de 120.000.- euros durant six ans, est payable le 15 janvier de chaque année et pour la première fois le 15 janvier 2020, de sorte que les juges ont dit la demande fondée à hauteur de 1.030.000.- euros (550.000.- + [4 x 120.000.-]).

De ce jugement lui signifié en date du 23 octobre 2023, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier du 17 novembre 2023.

SOCIETE1.) conclut, par réformation, à titre principal, à voir débouter SOCIETE2.) de l'ensemble de ses demandes sinon, à titre subsidiaire, à voir dire que les intérêts de retard ne courent qu'à partir du jour où le bail emphytéotique est devenu définitif, soit à compter du 19 décembre 2022, et à prévoir un échelonnement pour le paiement du montant réclamé en plusieurs paiements annuels, conformément aux dispositions contractuelles.

Après un rappel de sa version des faits et rétroactes, SOCIETE1.) développe ses moyens en droit, qui sont sensiblement les mêmes que ceux exposés en première instance :

- 1) quant aux demandes dites nouvelles : l'appelante conteste le jugement a quo en ce qu'il a dit recevable les augmentations de la demande. Selon elle, l'acte introductif d'instance ne traiterait que de deux factures. Les demandes comprises dans d'autres factures seraient irrecevables.
- 2) quant à la nullité des factures litigieuses pour absence de facturation de la TVA : l'appelante explique que l'absence d'indication de la TVA sur une facture constituerait une violation des articles 17 et 63 de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée, à savoir une violation de l'ordre public fiscal : les factures litigieuses devraient encourir la nullité, en tant que telle.
- 3) quant à l'absence d'une contrepartie réelle justifiant le paiement des honoraires sollicités :

- il y aurait eu disparition de la cause contractuelle : une partie à un contrat le signerait non seulement parce que le cocontractant s'engagerait aussi, mais parce qu'elle compte bien que ce dernier exécutera son engagement. L'article 6.1.2 du Contrat aurait certes eu recours aux termes « *indépendamment des services fournis* », ce qui présupposerait tout de même de tels « *services fournis* », qui obligeraient SOCIETE2.) de fournir des services afin de pouvoir prétendre au paiement des honoraires de résultat. Dans le cas contraire, il y aurait enrichissement sans cause. SOCIETE2.) n'aurait fourni aucun service réel depuis l'adoption du Contrat, elle se serait limitée à transmettre deux informations entre SOCIETE3.) et SOCIETE1.). Cette absence d'assistance de SOCIETE2.) à SOCIETE1.) serait à qualifier d'inexécution contractuelle. Le contrat serait à dire caduc et il y aurait lieu à décharger l'appelante de toute condamnation prononcée contre elle.

- il conviendrait d'appliquer la théorie de l'exception d'inexécution : l'inexécution de SOCIETE2.) serait substantielle, parce qu'elle aurait violé plusieurs obligations contractuelles : elle n'aurait fourni aucune assistance, n'aurait procédé à aucune coordination avec les équipes techniques, juridiques et commerciales, n'aurait fait aucun suivi de la préparation ou de la négociation de la documentation juridique et elle n'aurait fourni aucun service concernant le financement. Face à un tel comportement qui ne pourrait pas être qualifié de professionnel, SOCIETE2.) ne pourrait prétendre au paiement d'honoraires de résultat.

4) quant à la nullité du Contrat :

- à titre principal, SOCIETE1.) soulève la nullité pour indétermination du prix : elle estime que les stipulations de l'article 6.1.2 du Contrat seraient très vagues, pour ne prévoir que des fourchettes de taux et de bases de calcul, sans exacte détermination, valant indétermination des honoraires de résultat.

- à titre subsidiaire, quant à la réévaluation du quantum des honoraires de résultat, SOCIETE1.) fait valoir que la comptabilité annuelle de SOCIETE2.) prévoirait, au titre des honoraires en cause, une créance de seulement 1.- euro, ce qui vaudrait aveu judiciaire sur ce point, aux termes de l'article 1356 du Code civil. Aucune preuve contraire ne serait rapportée par SOCIETE2.) pour contredire la force probante de cet aveu.

5) quant au caractère illégal du Contrat : SOCIETE1.) cite l'article 2(2) de la « *loi du 10 août* », il convient d'ajouter « 1991 » sur l'exercice de la profession d'avocat qui prévoirait le monopole d'exercice et de fournitures de conseils juridiques aux seuls avocats. Pour protéger l'ordre public ainsi établi par le législateur, la nullité du Contrat devrait être déclarée, en son entièreté, par application de l'article 1128 du Code civil.

6) quant au caractère non exigible des honoraires de résultat : les conditions pour réclamer de tels honoraires ne seraient pas remplies, alors que le bail emphytéotique n'aurait pas été signé par SOCIETE1.), mais par SOCIETE4.).

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) demande qu'il soit tenu compte de ses demandes suivantes :

- 1) quant à l'exigibilité des intérêts de retard : comme le bail emphytéotique n'aurait pas revêtu un caractère définitif lors de l'émission des premières factures d'honoraires de résultat, SOCIETE2.) n'aurait pas encore eu droit auxdits honoraires et ne pourrait réclamer des intérêts de retard pour la période antérieure au moment où le bail emphytéotique serait devenu définitif à savoir « *le 8 octobre 2022* ».
- 2) quant à un échelonnement du paiement du montant réclamé : il y aurait lieu d'aménager le paiement en procédant par échelonnement sur plusieurs années, pour garantir à SOCIETE1.) « *un équilibre financier en conformité avec l'équilibre contractuel négocié entre les parties* ».
- 3) quant à l'indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens : SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 5.000.- euros « *dans le cadre de la présente procédure et devant les juridictions françaises dans le cadre de la levée des saisies illégalement pratiquées, en raison de l'attitude de l'intimée ayant conduit au litige* ».

Discussion

Par conclusions de synthèse déposées au greffe de la Cour en date du 19 juillet 2024, **SOCIETE2.)** revient aux faits et rétroactes, notamment de la procédure engagée par SOCIETE1.) suivant assignation du 22 mai 2020 et ayant abouti au jugement du 9 décembre 2021, confirmé par arrêt du 7 février 2023, pour en déduire que sa demande en paiement serait basée sur un Contrat déclaré valable par des décisions de justice actuellement définitives.

Dans sa partie en droit, SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris, développant les points suivants ;

- 1) la recevabilité de l'augmentation de la demande

SOCIETE2.) insiste sur le fait qu'en augmentant en cours d'instance sa demande des annuités entretemps échues de la commission réclamée dès le départ, dès l'assignation, il n'y aurait aucune modification de l'objet de la demande initiale ni de sa cause et encore moins des parties. Ce serait à juste titre que les juges de premier

degré auraient qualifié cette augmentation de demande additionnelle, recevable en tant que telle.

2) Le bien-fondé de la demande en paiement d'honoraires de résultat

Avant d'analyser les moyens de défense d'SOCIETE1.) à cette demande, SOCIETE2.) renvoie au Contrat et à la définition y reprise du terme « Projet » pour en déduire que celui-ci a été définitivement bouclé par la signature du bail emphytéotique en date du 17 mars 2020 et qu'elle est partant en droit de demander lesdits honoraires de résultat.

- la prétendue nullité des factures émises par SOCIETE2.) pour prétendue absence de facturation de la TVA : à supposer qu'il y aurait une telle irrégularité pour prétendue absence de facturation de la TVA, quod non, cela n'affecterait en rien le bien-fondé de la créance de SOCIETE2.), mais pourrait tout au plus exposer les parties à des sanctions prévues par une loi fiscale. La créance de SOCIETE2.) ne serait en aucun cas à annuler.
- la prétendue absence d'une contrepartie réelle justifiant le paiement des honoraires sollicités : si en première instance SOCIETE1.) avait fait valoir que SOCIETE2.) n'avait pas fourni le moindre service après la signature du Contrat, pour voir dire la demande en paiement de celle-ci abusive, sur base de l'article 1326 du Code civil, SOCIETE1.) semblerait se prévaloir en instance d'appel d'une prétendue « *absence de contrepartie réelle justifiant le paiement des honoraires sollicités* ». SOCIETE1.) introduirait ainsi deux demandes tendant à savoir ;
- la prétendue disparition de la cause contractuelle avec demande tendant à voir déclarer le Contrat caduc : cette demande serait d'abord irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel, aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile. Cette demande serait ensuite irrecevable en raison de l'autorité de la chose jugée découlant des décisions définitives, constituées du jugement du 9 décembre 2021 et de l'arrêt du 7 février 2023. Cette demande serait finalement non fondée, alors que l'existence de la cause d'une obligation née d'un contrat synallagmatique se vérifierait au moment de la conclusion du contrat et non en cours de son exécution. En l'occurrence, SOCIETE2.) aurait continuellement assisté SOCIETE1.) et aucune preuve contraire ne serait rapportée. De plus, de la stipulation expresse des parties, la rémunération en cause ne serait nullement liée à l'exécution de services par SOCIETE2.). En tout état de cause, le Contrat aurait une cause. Si la jurisprudence française a pu avoir une certaine extension ou distorsion de la notion de cause au stade de l'exécution d'un contrat, cette jurisprudence ne semblerait plus être suivie actuellement. Le principe resterait, comme au Luxembourg, celui de l'appréciation de la cause au seul moment de la formation du contrat.
- l'exception d'inexécution : cette demande d'SOCIETE1.) pourrait tout au plus aboutir à la suspension de la demande en paiement de SOCIETE2.), mais elle serait

irrecevable, (i) pour constituer une demande nouvelle formulée pour la première fois en instance d'appel et (ii) en raison de l'autorité de la chose jugée par les décisions précitées des 9 décembre 2021 et 7 février 2023, ayant définitivement constaté qu'aucune défaillance contractuelle n'était établie dans le chef de SOCIETE2.). Cette demande serait finalement non fondée, pour les mêmes motifs déjà développés sous le point ci-dessus. De surcroît, SOCIETE1.) serait mal venue de se prévaloir de l'exception d'inexécution après avoir demandé la résolution du Contrat.

- la nullité du contrat pour prétendue indétermination du prix : il y aurait lieu à confirmer le jugement a quo, en ce qu'il a dit cette demande irrecevable, par le jeu de l'autorité de la chose jugée, l'arrêt du 7 février 2023 ayant déjà déclaré la demande en annulation du Contrat non fondée.
- la demande en réévaluation du quantum des honoraires de résultat - la prétendue influence des écritures comptables : SOCIETE2.) explique que l'évaluation de la créance reprise dans ses bilans serait le résultat du risque lié au présent litige et ne pas être en mesure de recouvrer la créance. Il serait clairement indiqué dans l'annexe à ses comptes annuels que ces corrections de valeur ne seraient pas maintenues lorsque les raisons qui les auraient motivées auraient cessé d'exister. Aucun prétendu aveu judiciaire ne pourrait en découler et il n'y aurait aucune irrégularité « *manifeste* » ni dans la facturation ni dans la comptabilisation de SOCIETE2.). Les affirmations d'SOCIETE1.) comme quoi les factures en cause seraient irrégulières et susceptibles de constituer des infractions pénales et la demande « *quant au caractère manifestement irrégulier de ces factures et de leurs conséquences éventuelles au niveau pénal* » à la Cour de prendre les mesures de dénonciation éventuelles au Parquet, seraient injurieuses et diffamatoires : SOCIETE2.) demande ainsi, sur base de l'article 1263 du Nouveau Code de procédure pénale, que la suppression de ce passage soit ordonnée par la Cour.
- le prétendu caractère illicite de l'objet du contrat : il conviendrait de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit irrecevable cette demande d'SOCIETE1.) tendant à voir annuler le Contrat pour violation du monopole sur les conseils juridiques, en raison de l'autorité de la chose jugée.
- le prétendu caractère non exigible des honoraires de résultat : SOCIETE1.) ferait valoir qu'elle n'aurait pas signé directement le bail emphytéotique. Principalement, cela n'aurait pas la moindre incidence, pour ne pas être incompatible avec les termes du Contrat. Subsidiairement, SOCIETE2.) rappelle l'article 1178 du Code civil en lien avec l'engagement d'SOCIETE1.) de ne pas négocier pendant un délai de deux ans avec une autre société, agent immobilier ou personne en vue de réaliser le projet, sous peine de redevoir des dommages et intérêts pour un montant équivalent aux honoraires de résultat. Il serait intéressant de faire remarquer qu'SOCIETE1.) se vanterait sur son site en sa qualité de maître d'ouvrage et co-investisseur du projet « *finalisé* » de la reconversion de l'Hôtel ADRESSE3.). Il faudrait purement et simplement confirmer les juges de première instance qui ont

retenu la demande de SOCIETE2.) fondée à hauteur de 550.000.- euros pour la première commission et de quatre annuités de 120.000.- euros chacune au titre de la seconde commission.

- les demandes « *subsidiaries* » d'SOCIETE1.) : à titre de remarque liminaire, SOCIETE2.) explique qu'SOCIETE1.) plaiderait qu'au moment de l'introduction de la demande par SOCIETE2.), le bail emphytéotique n'aurait pas été définitif : l'intimée estime que ce serait pourtant à bon droit que les juges de premier degré auraient dit que la clause 19.2 du Contrat serait une clause résolutoire et non pas une clause suspensive, car la concession de droit d'emphytéose paraîtrait comme définitivement conclue mais susceptible d'être résolue. Il faudrait aussi se référer à l'article 6.1.2 du Contrat pour la définition du « Projet », qui serait un montage architectural, technique, financier et juridique et non pas la réalisation effective des travaux de réaménagement de l'Hôtel ADRESSE3.). Le Projet aurait été définitivement « *bouclé* » par la signature du bail emphytéotique. SOCIETE1.) utiliserait cet argument plus que pour le point de départ des intérêts et non plus, comme en première instance, pour contester l'exigibilité des honoraires de résultat. Ensuite, quant à l'exigibilité des intérêts de retard, il faudrait relever une incohérence des dates relative au caractère définitif du bail emphytéotique, date qui ne serait pas la même dans le dispositif de l'acte d'appel que dans sa motivation ; cette demande serait à dire irrecevable, pour être nouvelle en instance d'appel et ne pas avoir contesté le point de départ des intérêts en première instance. De plus, elle serait aussi irrecevable pour ne pas avoir contesté le jugement a quo quand il a retenu que l'honoraire de résultat serait exigible alors que la concession serait définitive. Elle ne serait finalement pas fondée, vu que les honoraires seraient exigibles au moment de la signature du bail emphytéotique et non pas à partir de la délivrance des autorisations. Quant à la demande en obtention d'un paiement échelonné, la base de cette demande n'aurait été précisée que par voie de conclusions postérieures à l'acte d'appel, à savoir l'article 1244 du Code civil : cette demande serait irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel, pour être obscure et elle ne serait pas non plus fondée, faute de preuve qu'SOCIETE1.), société cotée en bourse, connaîtrait actuellement des difficultés financières.

Quant aux demandes accessoires, SOCIETE2.) requiert la confirmation du jugement entrepris quant à l'indemnité de procédure lui octroyée et la condamnation d'SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance : au vu de l'objectif purement dilatoire de l'appel, elle sollicite, pour l'instance d'appel, une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de l'appelante aux frais et dépens.

Par conclusions de synthèse déposées au greffe de la Cour en date du 19 septembre 2014, **SOCIETE1.)** a répliqué comme suit : elle apporte certaines précisions quant à son acte d'appel :

- 1) les demandes nouvelles de l'intimée : SOCIETE1.) cite une jurisprudence du tribunal d'arrondissement du 28 novembre 2023 aux termes de laquelle des intérêts

conventionnels de retard, des pénalités de retard et des frais d'avocat qui n'avaient pas été demandés initialement, auraient été déclarés comme demandes nouvelles, pour avoir changé l'objet de la demande. Dans cette affaire, le tribunal aurait également retenu que la partie adverse aurait légitimement pu croire que la société avait renoncé à invoquer ces demandes. Il y aurait lieu de retransposer cette décision au cas d'espèce et de dire les annuités sollicitées en cours d'instance irrecevables, pour constituer des demandes nouvelles.

- 2) la nullité des factures litigieuses pour absence de facturation de la TVA : SOCIETE1.) se réfère maintenant à des jurisprudences des Cours de cassation belges et françaises tout comme au bulletin officiel des finances publiques en France pour conclure à la violation de l'ordre public fiscal et partant à la nullité des factures ainsi émises.
- 3) l'absence d'une contrepartie réelle justifiant le paiement des honoraires sollicités : SOCIETE1.) est d'avis que SOCIETE2.) aurait été tenue, indépendamment de demandes expresses de sa part, de fournir des services réels, ce qu'elle n'aurait plus fait après la signature du Contrat. De plus, il ne s'agirait pas d'une demande nouvelle, parce que la caducité et la nullité aboutiraient à l'extinction du contrat en question, et tendraient aux mêmes fins. Les deux auraient pour effet de remettre les parties dans la même situation que si le contrat n'avait jamais existé. Il faudrait déclarer le Contrat caduc et décharger SOCIETE1.) de toutes les condamnations prononcées contre elle.
- 4) l'exception d'inexécution : SOCIETE1.) ne fait que reprendre ses arguments développés dans son acte d'appel.
- 5) la nullité du Contrat :
 - à titre principal, la nullité du contrat pour indétermination du prix : SOCIETE1.) reprend mot pour mot son acte d'appel,
 - à titre subsidiaire, quant à la réévaluation du quantum des honoraires de résultat, SOCIETE1.) ajoute que ses propos ne seraient nullement injurieux et calomnieux, parce qu'ils n'exprimeraient que son opinion : l'article 1263 du Code civil constituerait une restriction injustifiée à sa liberté de développer des moyens de justice, ce qui entrerait pourtant dans l'exercice de ses droits de défense.
- 6) le caractère illégal du contrat de services : SOCIETE1.) n'a rien dit de plus que dans son acte d'appel, ni d'ailleurs pour le point suivant, à savoir
- 7) le caractère non négligeable des honoraires de résultat.
- 8) A titre subsidiaire :

- l'exigibilité des intérêts de retard : SOCIETE1.) explique que son « incohérence » dans les dates de la prise d'effet définitive du bail emphytéotique constituerait une erreur matérielle, rectifiée depuis : il s'agirait du 19 décembre 2022.
- l'échelonnement du paiement du montant réclamé : SOCIETE1.) dit baser cette demande sur l'article 1244 du Code civil et requiert un échelonnement sur plusieurs années, puisque le paiement prévu par le Contrat aurait aussi été annuel : cela lui permettrait de ne pas mettre en péril son activité.

SOCIETE1.) demande à son tour une indemnité de procédure à hauteur de 10.000.- euros, en raison « *de l'attitude de l'Intimé ayant conduit au litige* ».

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 10 octobre 2024 et les débats ont été fixés à l'audience du 12 mars 2025, date à laquelle l'affaire a été prise en délibéré, sans plaidoiries des parties, qui avaient préalablement déposées leurs fardes de procédure conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile. Les parties furent informées de la date du prononcé.

Appréciation de la Cour

1) L'augmentation de la demande de SOCIETE2.) en cours de première instance

SOCIETE1.) reproche au jugement entrepris d'avoir tenu compte de trois augmentations de sa demande formulées en première instance par SOCIETE2.), à hauteur de chaque fois 120.000.- euros.

En application de l'articles 53 du Nouveau Code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, tel que repris à juste titre par les juges de premier degré. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense.

L'article 53 précité précise cependant que « *l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

La demande incidente est définie comme la « *demande qui, formée au cours d'un procès déjà né, soit par le demandeur (demande additionnelle), soit par le défendeur (demande reconventionnelle), soit par un tiers (demande en intervention) tend à modifier les données de l'acte introductif d'instance (...)* » (G. CORNU, Vocabulaire juridique de l'Association Henri Capitant, Paris, P.U.F., 1998, vo « Demande - incidente »).

La jurisprudence a pu qualifier de demande additionnelle, la demande par laquelle le demandeur augmente, restreint ou étend différents chefs de sa demande (Cour d'appel, 22 novembre 1994, n°15466 du rôle), la demande en majoration visant un préjudice supplémentaire résultant directement des faits servant de base à l'action

principale (Cour d'appel, 13 janvier 1993, n°13612 du rôle). Doivent même être qualifiées de demandes additionnelles, les demandes portant sur des sommes échues depuis la demande, tel que des loyers ou des intérêts courus postérieurement à l'acte introductif d'instance (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ème édition revue et augmentée, n°1110, p.626). Pour être qualifiée de demande additionnelle, elle doit être liée à la demande initiale en ce sens qu'il faut que les deux demandes se produisent entre les mêmes parties, qu'elles aient toutes les deux la même cause et qu'elles procèdent des mêmes faits et reposent sur les mêmes moyens (Cour d'appel, 22 novembre 1994, n°15466 et 16127 du rôle).

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'acte introductif d'instance (T. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, précité, n°1110, p.626). Il était généralement admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité (Cour d'appel 17 novembre 1994, n°9477 du rôle, Cour d'appel 29 mai 1997, n°17482 du rôle, Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 5 novembre 2002, BIJ 2/2002, page 35). Le fondement de cette règle était généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parlait aussi parfois d'immutabilité du litige (T. Hoscheit, précité, n°1115, p. 627).

En l'espèce, les factures réclamées suivant assignation introductive d'instance du 19 mai 2020 avaient pour cause le Contrat, et plus particulièrement sa clause 6.1.2 (ii), signé de part et d'autre en date du 15 mai 2019. Les trois autres factures, réclamées en cours de première instance, ont également pour cause ce même Contrat, qui a prévu que la seconde commission dont question était « *payable le 15 janvier de chaque année pendant une durée de 6 ans et pour la première fois le 15 janvier 2020* ».

Il s'ensuit que c'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que « *en l'espèce, les moyens juridiques sont les mêmes pour les demandes formulées dans l'assignation et celles formulées postérieurement. L'assignation comporte déjà une demande en paiement de la première annuité de la deuxième commission composant les honoraires de résultat prévus à la clause 6.1.2 du Contrat. Les demandes qui s'en sont suivies concernent de nouvelles annuités de cette commission. Il s'agit donc de demandes additionnelles et non de demandes nouvelles* » et qu'ils ont rejeté le moyen d'irrecevabilité opposé par SOCIETE1.). Il s'agit bien de demandes additionnelles et non de demandes nouvelles, se mouvant entre les mêmes parties, ayant le même objet et la même cause.

Le jugement est à confirmer sur ce point.

2) La nullité des factures litigieuses pour absence de facturation de la TVA

SOCIETE1.) se base sur certains articles de la loi du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée, des jurisprudences belges et françaises et la loi française pour en déduire l'existence d'un ordre public fiscal qui devrait entraîner la nullité des factures.

SOCIETE1.) se garde bien de citer des équivalents en droit et en jurisprudence luxembourgeois.

Si SOCIETE1.) a précisé les articles de la loi du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée qui définissent les personnes assujetties à la TVA et les inscriptions que les factures à émettre par ces personnes doivent comporter, elle omet, comme en première instance, de citer un texte légal qui entraînerait cette nullité de factures qui seraient, le cas échéant, émises en infraction des articles 17 et 63 de la loi prémentionnée.

Elle oublie de même d'apporter la preuve que cette formalité, à laquelle elle se réfère, bien que non expressément sanctionnée par la loi, soit considérée comme substantielle et que son absence puisse entraîner la nullité de la facture. L'indication de la TVA ne revêt pas le caractère d'importance essentielle entre les parties au Contrat, qui se questionnent même, au point 6.2 dudit Contrat, sur l'application de la TVA aux honoraires.

Si irrégularité il devait y avoir, elle est à relever par les autorités fiscales, auxquelles il appartient d'appliquer les sanctions prévues dans le droit fiscal : une telle sanction n'annihile malgré tout pas la créance existante entre parties.

C'est partant encore à juste titre que les juges de première instance ont dit : *« au demeurant, le défaut du respect des règles de facturation, quand bien même celui-ci serait avéré, ne consiste pas en la nullité de la facture et ne confère pas un caractère indu aux sommes réclamées. Le moyen est donc à rejeter »*.

Le jugement est à confirmer sur ce point, quoique partiellement pour d'autres motifs.

3) L'absence de contrepartie réelle justifiant le paiement des honoraires de résultat

Sous ce titre, SOCIETE1.) soulève d'abord la disparition de la cause contractuelle puis l'exception d'inexécution. SOCIETE2.) oppose l'irrecevabilité de ces demandes (i) pour être nouvelles en instance d'appel, (ii) en raison de l'autorité de la chose jugée et dit finalement que ces demandes sont non fondées.

- Quant aux irrecevabilités soulevées par SOCIETE2.) :

- La demande nouvelle :

L'article 592 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile dispose qu'il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit que la défense à l'action principale.

Le contrat judiciaire entre parties n'interdit pas aux parties de soulever en appel d'autres moyens que ceux avancés en première instance, seules sont en effet prohibées en appel les demandes nouvelles et non les moyens nouveaux.

La Cour retient qu'un moyen de défense au fond nouveau - recevable en instance d'appel - constitue tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen au fond du droit, la prétention de l'adversaire. Pour contester l'existence de l'action, pour dénier le droit invoqué, pour s'opposer à une procédure irrégulière, le défendeur dispose d'une gamme de moyens appropriés à l'objet de sa résistance, la défense au fond s'attaquant à l'existence du droit invoqué. Le fait que tout moyen de défense exprime lui-même une prétention (celle de repousser la demande adverse) ne la transforme cependant pas en demande. Les moyens de défense peuvent être introduits dans l'instance suivie au premier degré aussi bien que dans l'instance d'appel.

Constitue une demande nouvelle en appel celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie.

D'une façon générale, il suffit que la demande nouvelle tende à voir opérer une compensation entre les deux demandes. Sous ces conditions, la demande reconventionnelle est même recevable pour la première fois en appel (cf. Th. Hoscheit, *Le droit judiciaire privé*, 2^{ième} éd. 2019, n° 1125, p. 635 et 636 ; *Encyclopédie Dalloz Civil*, V° compensation n°29). Ce qui est visé par l'article 592 précité est la compensation judiciaire (cf. *Encyclopédie Dalloz, procédure civile et commerciale*, éd. 1955, n°156).

En l'espèce, les nouveaux arguments développés devant la Cour par SOCIETE1.), pour s'opposer à la demande au fond de SOCIETE2.), sont des moyens nouveaux, et, en tant que tels, ils sont recevables, pour ne pas constituer des demandes nouvelles.

- L'autorité de chose jugée :

L'article 1351 du Code civil dispose ce qui suit : « *L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.* »

A l'acte juridictionnel est attachée l'autorité de la chose jugée, c'est-à-dire la force de vérité légale, laquelle permet de considérer que ce qui a été jugé est conforme

à la vérité. L'autorité de la chose jugée qui découle de l'article 1351 du Code civil est attachée à la décision de justice pour éviter sa remise en cause autrement que par l'exercice des voies de recours prévues par la loi (cf. Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 554, 01-2014, n° 124 ; G. Couchez, Procédure civile, Sirey, 5e éd., n°213).

Il s'agit là de la traduction négative de l'autorité de la chose jugée, puisque la décision dont se prévaut l'intéressé interdit que soit soumis à une juridiction ce qui a déjà été jugé. Une nouvelle demande qui mettrait en jeu les mêmes parties et aurait le même objet et la même cause que ce qui a été décidé avec autorité de la chose jugée serait irrecevable (cf. Droit et pratique de la procédure civile, Dalloz-Action, 5e éd., n°421.81).

Pour retenir l'autorité de chose jugée, il faut donc l'identité de parties, de cause et d'objet.

En l'espèce, le jugement 9 décembre 2021 et l'arrêt du 7 février 2023 invoqués par SOCIETE2.), se meuvent entre elle-même et SOCIETE1.) : l'identité des parties n'est donc pas un point litigieux.

Quant à la cause, *« on considère aujourd'hui que la cause est constituée par les faits invoqués par le demandeur à l'appui de son action, sans englober la qualification juridique qu'il a pu donner à ces faits (...) La cause ne doit cependant pas toujours être considérée de façon entièrement déconnectée de l'environnement juridique sur lequel repose la demande »* (Le droit judiciaire privée au Grand-Duché de Luxembourg, 2^{ème} édition, Thierry Hoscheit).

C'est partant à juste titre que les juges de premier degré ont retenu : *« En ce qui concerne la condition de l'identité de cause, il a été jugé qu'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci (Cass. fr., ass. Plén. 7 juillet 2006, n°04-10.672). L'invocation d'un nouveau moyen de droit à l'appui d'une demande précédemment tranchée ne constitue ainsi pas une dualité de cause.*

Si ici, l'objet premier d'SOCIETE1.) est le rejet de la prétention adverse, elle invoque la nullité du Contrat pour aboutir à ce rejet et demande donc implicitement au tribunal de statuer sur la nullité du Contrat.

Or, la nullité du Contrat a été demandée par SOCIETE1.) dans l'instance ayant donné lieu aux prédites décisions et tant le tribunal que la Cour d'appel ont tranché cette demande.

C'est dès lors à bon droit que SOCIETE2.) soulève la fin de non-recevoir de l'autorité de la chose jugée et le moyen est irrecevable ».

Le jugement requiert confirmation sur ce point, au vu du fait que la Cour s'est, par arrêt du 7 février 2023, déjà prononcée sur l'exécution du Contrat par SOCIETE2.), l'absence de défaillance contractuelle de sa part et sur le sens de l'article 3.1.1 du Contrat. Au vu de cette autorité de la chose jugée, il n'y a partant pas lieu d'analyser le bien-fondé de ces demandes.

Le jugement n'est pas à réformer pour ces motifs.

4) La nullité du Contrat

SOCIETE1.) reproche principalement aux juges de premier degré de ne pas avoir retenu la nullité du Contrat pour cause d'indétermination du prix et, subsidiairement, d'avoir rejeté son moyen qu'elle nomme « *la réévaluation du quantum des honoraires de résultat* ». SOCIETE2.) indique que la susdite demande principale n'aurait pas été dite « *non fondée* » par le jugement entrepris, mais « *irrecevable* », pour cause d'autorité de chose jugée par l'arrêt du 7 février 2023. Quant à la demande en réévaluation, SOCIETE2.) fait remarquer que cette demande subsidiaire ne tend pas à la nullité du Contrat, mais à voir retenir le montant de 1.- euro comme quantum des honoraires de résultat.

- Principalement, l'indétermination du prix :

C'est par un juste constat que les magistrats de première instance ont dit que la Cour, dans son arrêt du 7 février 2023, avait déjà tranché la question de la nullité du Contrat, notamment pour indétermination du prix, pour dire ce moyen irrecevable.

En effet, en page « 14 » dudit arrêt du 7 février 2023, la Cour a dit non fondée la demande d'SOCIETE1.) en annulation du Contrat sinon de son article 6.1.2 pour prétendue indétermination du prix, cela sur base des mêmes bases que celles actuellement invoquées par SOCIETE1.).

Ce moyen reste donc irrecevable, par confirmation du jugement entrepris du 28 septembre 2023.

- Subsidiairement, « *la réévaluation du quantum des honoraires de résultat* » :

SOCIETE1.) indique que la comptabilité annuelle de SOCIETE2.) prévoirait, au titre des honoraires de résultat, une créance se chiffrant à uniquement « *1.- euro* », dans ses comptes annuels. Ceci vaudrait aveu judiciaire au sens de l'article 1356 du Code civil et signifierait que l'intimée aurait renoncé à la créance, soit qu'elle aurait obtenu paiement du montant réclamé.

Avant de se prononcer sur la question de savoir si la comptabilité de SOCIETE2.) vaut comme aveu judiciaire, il convient de s'attarder sur ces écritures comptables. Il résulte des pièces versées en cause que SOCIETE2.) a bel et bien comptabilisé

la créance qu'elle détient à l'égard d'SOCIETE1.), avec les montants réels (550.000.- euros et 120.000.- euros). Au vu du risque que présentait toutefois le client SOCIETE1.), SOCIETE2.), qui n'était pas en mesure de recouvrer ladite créance, a procédé à une correction de valeur, par application du principe de prudence se trouvant inscrit à l'article 51 § (1) point c) de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises.

C'est à raison que le jugement a quo a retenu « *il est clairement indiqué dans l'annexe aux comptes annuels de SOCIETE2.), que ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister* », au vu des documents comptables versés, qui restent les mêmes en instance d'appel.

Il en résulte que ces inscriptions sont le résultat de l'évaluation du risque lié au litige opposant les parties actuellement en cause, risque pour SOCIETE2.) de ne pas être en mesure de récupérer sa créance. Elle ne pouvait faire autrement et elle aurait dû procéder aux modifications indiquées, si SOCIETE1.) avait entretemps honoré les factures lui adressées.

Il ne peut donc être question d'un quelconque aveu judiciaire de renoncement à la créance, respectivement d'avoir été payé, mais d'une simple correction de valeur comptable.

Ce moyen a ainsi été rejeté à juste titre par les juges de première instance et il convient de les confirmer.

Quant à la phrase « *que dès lors, quant au caractère manifestement irrégulier de ces factures et de leurs conséquences éventuelles au niveau pénal, il appartiendra à la Cour de prendre les mesures de dénonciation éventuelles au Parquet* » pour laquelle SOCIETE2.) a requis, sur base de l'article 1263 du Nouveau Code de procédure civile la suppression, la Cour rappelle ce que l'article 1263 du Nouveau Code de procédure civile dispose: « *Les tribunaux, suivant la gravité des circonstances, pourront, dans les causes dont ils seront saisis, prononcer, même d'office, des injonctions, supprimer des écrits, les déclarer calomnieux et ordonner l'impression et l'affichage de leurs jugements* ».

Le juge, dans l'appréciation des circonstances qui doivent le déterminer, dans les causes dont il est saisi, à supprimer ou non des écrits, à les déclarer ou à ne pas les déclarer calomnieux, etc., doit rechercher, non seulement si ces écrits sont injurieux ou diffamatoires, mais si un esprit de méchanceté ou de malveillance ou bien le besoin de la défense les a dictés (cf. Beltjens, Procédure civile, sub art. 1036, n°3). Cependant les tribunaux ne doivent pas ordonner la suppression des conclusions blessantes, si elles rentrent dans les nécessités de la cause (op. cit. n°21).

Etant donné que SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter la preuve du caractère injurieux ou diffamatoire des écrits en question, la demande basée sur cet article 1263 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

5) Le caractère illégal du Contrat

SOCIETE1.) reproche aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à ses arguments en lien avec la violation de l'article 2 (2) de la loi du 10 août 1991 sur l'exercice de la profession d'avocat, à savoir le monopole d'exercice et de fournitures de conseils juridiques réservé aux avocats.

Au vu de ce qui a été exposé ci-dessus sur l'autorité de la chose jugée, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu « *si ici, l'objet premier d'SOCIETE1.) est le rejet de la prétention adverse, elle invoque la nullité du Contrat, pour aboutir à ce rejet et demande donc implicitement au tribunal de statuer sur la nullité du Contrat. Or, la nullité du Contrat a été demandée par SOCIETE1.) dans l'instance ayant donné lieu aux prédites décisions - du 9 décembre 2021 et du 7 février 2023 – et tant le tribunal que la Cour d'appel ont tranché cette demande. C'est dès lors à bon droit que SOCIETE2.) soulève la fin de non-recevoir de l'autorité de la chose jugée et le moyen est irrecevable* ».

Il y a lieu à confirmer les juges de premier degré.

6) Le caractère non exigible des honoraires de résultat

SOCIETE1.) explique que les conditions pour solliciter le paiement de tels honoraires ne seraient pas données puisque le bail emphytéotique n'aurait pas été signé par elle mais par SOCIETE4.) SARL.

Aux termes de l'article 6.1.2 (ii) du Contrat, « *SOCIETE2.) recevra, en sus des Honoraires Forfaitaires et indépendamment des Services fournis par SOCIETE2.), des commissions (les « Honoraires de Résultat ») en cas : (...) (ii) de signature d'un bail emphytéotique, ou tout autre contrat formalisant la réalisation du « Projet », devenu définitif avec la SOCIETE3.), des honoraires de résultats seront dus de la manière suivante* ».

Comme il n'est nullement spécifié audit article que le bail emphytéotique doive être signé par SOCIETE1.), cette dernière a librement pu se faire remplacer ou substituer par une autre société, lors de la signature dudit bail. Au vu des explications fournies en instance d'appel, il n'est par ailleurs pas non plus contesté qu'SOCIETE1.) est, par l'intermédiaire d'un jeu de sociétés, indirectement reliée au capital social de SOCIETE4.) SARL.

C'est partant à juste titre que les juges de première instance ont rejeté ce moyen : il convient de les confirmer.

7) A titre subsidiaire

Sous ce point, SOCIETE1.) a développé deux demandes, l'une en lien avec le point de départ des intérêts de retard et l'autre avec un échelonnement des paiements des montants réclamés.

- L'exigibilité des intérêts de retard :

A l'instar de SOCIETE2.), la Cour fait remarquer qu'en première instance, SOCIETE1.) avait plaidé que les honoraires litigieux ne seraient dus qu'en cas de signature d'un bail emphytéotique devenu définitif, caractère définitif qu'elle contestait. Actuellement, elle conteste toujours que le bail emphytéotique ait été définitif au moment de la communication des factures litigieuses, mais uniquement pour s'opposer à l'imputation d'intérêts de retard avant le jour où ledit bail serait devenu définitif, à savoir le 8 octobre 2022. Il ne s'agit donc pas d'une demande nouvelle formulée en instance d'appel, le problème ayant été discuté dès la première instance et l'est toujours en appel.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

En l'espèce, les parties ne semblent pas d'accord sur le sens à donner au mot « définitif », respectivement à quel autre mot il doit être rattaché. Si SOCIETE1.) le lit ensemble avec « bail emphytéotique », SOCIETE2.) le lit avec « Projet ».

La Cour rappelle encore une fois le passage en cause du Contrat : « *(ii) de signature d'un bail emphytéotique, ou tout autre contrat formalisant la réalisation du « Projet », devenu définitif avec la SOCIETE3.), des honoraires de résultat seront dus de la manière suivant :*

une première commission comprise entre 1,8% et 2% du montant de l'investissement (estimation provisoire entre 28 millions d'Euros et 35 millions d'Euros), ne pouvant être inférieure à 550.000,00 EUR, payable dès la conclusion du bail emphytéotique ou tout autre contrat formalisant la réalisation du « Projet », et

une seconde commission payable le 15 janvier de chaque année pendant une durée de 6 ans et pour la première fois le 15 janvier 2020. Laquelle commission sera fixée sur base d'une projection de la marge qui sera dégagée par l'opération, et dont le montant annuel sera compris entre 120.000 EUR et 200.000 EUR. »

A l'article 2 du Contrat, le terme « Projet » est défini comme suit : « SOCIETE1.) a signé un protocole d'accord pour une période de trois (3) mois afin de proposer un montage architectural, technique, financier et juridique dont l'objectif est d'aboutir à la signature d'un bail emphytéotique (ci-après le « Projet ») ».

Indépendamment de l'emplacement des virgules dans la phrase comprenant le mot « définitif » à l'article 6.21.2 (ii), la Cour relève que la première commission, qui ne peut être inférieure à 550.000.- euros est payable dès la conclusion du bail emphytéotique : il n'est donc nul besoin d'interpréter le terme « définitif » pour connaître le moment à partir duquel la facture y relative pouvait être envoyée, puisque ce montant était payable dès après la signature du bail emphytéotique.

Quant à la deuxième commission « payable le 15 janvier de chaque année (...) et pour la première fois le 15 janvier 2020 », cette phrase ne ferait aucun sens si le « définitif » serait à coupler au « bail emphytéotique ». En effet, si SOCIETE2.) avait dû attendre les autorisations à délivrer tant par la SOCIETE5.) que le SOCIETE6.) pour pouvoir envoyer les factures relatives au règlement de la deuxième commission, ci-avant reprise, le Contrat n'aurait pas pu prévoir que cette seconde commission serait payable la première fois le « 15 janvier 2020 », soit moins d'une année après la signature du Contrat. Il est indubitablement de notoriété publique que le moment d'obtention de telles autorisations est incertain et peut intervenir au bout de plusieurs années.

Il en découle que la volonté des parties signataires du Contrat ne peut s'interpréter que dans un sens, celui de lire « définitif » avec « Projet ». Ce dernier était pour sûr définitif dès son « bouclage final » concrétisé par la signature du bail emphytéotique.

C'est ainsi que les juges de première instance ont retenu à juste titre que « *Le contrat formant la loi des parties, la demande en paiement des factures litigieuses est fondée pour le montant de 1.030.000.- euros, à augmenter des intérêts de retard, tels que prévus par le chapitre 1^{er} de la loi de 2004, pour le montant de 670.000.- euros (550.000 + 120.000) à compter du 26 mars 2020, pour le montant de 120.000.- euros à compter du 8 mars 2021, pour le montant de 120.000.- euros à compter du 19 février 2022 et pour le montant de 120.000.- euros à compter du 23 janvier 2023, le tout jusqu'à solde* ».

Il convient partant de confirmer le jugement entrepris sur ce point, quoique partiellement pour d'autres motifs.

- L'échelonnement du paiement du montant réclamé :

SOCIETE1.) a précisé en cours d'instance d'appel que cette demande est basée sur l'article 1244 du Code civil. SOCIETE2.) s'y oppose, aux motifs qu'il s'agirait (i) d'une demande nouvelle en instance d'appel, (ii) d'une demande formulée de façon obscure et (iii) d'une demande non fondée.

Tel que rappelé ci-dessus, l'article 592, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile dispose qu'« *il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale* ».

Dans la mesure où la demande d'SOCIETE1.) formée en instance d'appel tendant à se voir accorder des délais de paiement constitue un moyen nouveau, elle est recevable et elle ne se heurte à aucun obstacle.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de cette demande est partant à rejeter.

Quant à l'exception de libellé obscur, il convient de dire que l'acte introductif doit, à peine de nullité, contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement au défendeur d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, transiger s'il l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

L'exception de libellé obscur est à apprécier par rapport aux termes de l'exploit introductif d'instance, à savoir de l'assignation ou de l'acte d'appel et doit être proposée avant les débats au fond.

Toutefois l'exception du libellé obscur est un moyen de pure forme. Elle a pour but d'aboutir à l'annulation de l'acte considéré : elle doit être soulevée in limine litis, soit au seuil de l'instance et requiert que le plaideur rapporte la preuve qu'il a subi un préjudice du fait de l'irrégularité de l'acte.

En l'occurrence, SOCIETE2.) a conclu à la confirmation du jugement entrepris, par rapport à l'augmentation de sa demande et les diverses nullités, et seulement longtemps après elle a répliqué au moyen développé à titre subsidiaire par SOCIETE1.) de l'échelonnement en soulevant cette irrecevabilité pour cause de libellé obscur.

La demande en échelonnement reste partant recevable. La Cour va l'analyser au fond : l'article 1244 du Code civil dispose : « *Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.*

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le

paiement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. »

Il se dégage de la lecture de cette disposition que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette. Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce. SOCIETE1.), qui se contente d'affirmer qu'il y a lieu d'aménager le paiement en procédant à un échelonnement sur plusieurs années, ceci pour lui garantir un équilibre financier en conformité avec l'équilibre contractuel négocié entre parties, ne fournit aucune indication précise sur sa situation financière actuelle, aucune pièce n'étant versée en cause, ni de projection approximative sur l'évolution future de sa situation, voire sur ses capacités de paiement futures.

SOCIETE1.) reste par ailleurs en défaut de faire preuve de bonne volonté, n'ayant procédé à aucun paiement, même partiel, depuis l'introduction de l'action en justice.

Dès lors, ni SOCIETE2.) ni la Cour ne sont en mesure d'entrevoir l'évolution future de la situation financière d'SOCIETE1.), ni de fixer la durée du délai requis.

Dans ces conditions, la demande basée sur l'article 1244 du Code civil est à rejeter.

8) Les demandes accessoires

Au dernier état de ses conclusions, SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 10.000.- euros et SOCIETE2.) demande le même montant de 10.000.- euros, toujours sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de rejeter la demande d'SOCIETE1.) et de recevoir favorablement celle de SOCIETE2.), à hauteur de 7.500.- euros.

Pour les mêmes raisons, SOCIETE1.) sera condamnée aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris du 28 septembre 2023, quoique partiellement pour d'autres motifs ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA basée sur l'article 1263 du Code civil ;

en déboute ;

dit recevable mais non fondée la demande de la société anonyme de droit français SOCIETE1.) SA en échelonnement des paiements ;

en déboute ;

déboute la société anonyme de droit français SOCIETE1.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de 7.500.- euros ;

partant condamne la société anonyme de droit français SOCIETE1.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme de 7.500.- euros ;

condamne la société anonyme de droit français SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marc THEWES, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.