Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00612

Audience publique du jeudi, onze décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2024-05012

Composition:

Alix KAYSER, premier juge-président ;
Julie CORREIA, juge ;
Chris BACKES, juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

ayant initialement élu domicile en l'étude Loyens & Loeff Luxembourg SARL, établie et ayant son siège social à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, élisant actuellement domicile en l'étude de Maître Rémi CHEVALIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse,
défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Rémi CHEVALIER, avocat à la Cour susdit,

et :

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,

défenderesse,
demanderesse par reconvention, comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, en date du 5 juin 2024, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 21 juin 2024 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 1er étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2024-05012 du rôle pour l'audience publique du 21 juin 2024, devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 25 juin 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 22 octobre 2025, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Rémi CHEVALIER donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Cyril CHAPON, en remplacement de Maître Lex THIELEN, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

En date du 14 juillet 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) ») et la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « SOCIETE2.) ») ont conclu un contrat intitulé « *Framework Service Agreement for project and asset management* » (ci-après le « Contrat »), prévoyant la prestation par SOCIETE1.) de divers services auprès d'SOCIETE2.), en vue d'une réorganisation du groupe SOCIETE3.) auquel appartient SOCIETE2.).

Le Contrat est entré en vigueur le 1er septembre 2022 et a cessé de produire ses effets en date du 31 mars 2024.

SOCIETE1.) a émis à destination d'SOCIETE2.) des documents mettant en compte les montants suivants

- document n° 2022/02 du 23 août 2022	339.300,- EUR
- document n° 2022/03 du 15 septembre 2022	339.300,- EUR
- document n° 2022/04 du 18 octobre 2022	339.300,- EUR
- document n° 2022/05 du 31 octobre 2022	19.396,62 EUR
- document n° 2022/06 du 18 novembre 2022	339.300,- EUR
- document n° 2022/08 du 15 décembre 2022	339.300,- EUR
- document n° 2023/01 du 15 janvier 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/02 du 15 février 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/03 du 17 mars 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/04 du 17 avril 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/05 du 17 mai 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/10 du 30 septembre 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/11 du 30 septembre 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/12 du 30 septembre 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/13 du 30 septembre 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/14 du 18 octobre 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/15 du 15 novembre 2023	336.400,- EUR
- document n° 2023/16 du 15 décembre 2023	336.400,- EUR
- document n° 2024/03 du 22 janvier 2024	339.300,- EUR

- document n° 2024/04 du 15 février 2024	339.300,- EUR

(ci-après les « Documents litigieux »).

Suivant courriers des 1er février 2023, 7 juillet 2023 et 20 octobre 2023, le mandataire de SOCIETE1.) a mis en demeure SOCIETE2.) de régler le solde impayé au titre des Documents litigieux, après déduction de paiements intervenus.

Procédure

Par exploit d'huissier du 5 juin 2024, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

SOCIETE1.) demande au tribunal de condamner SOCIETE2.) à lui payer la somme de 3.762.815,62 EUR au titre du solde mis en compte par les Documents litigieux, avec les intérêts de retard tels que prévus à 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 »), à partir de la date d'exigibilité de chacune des factures conformément au Contrat, sinon à partir de la date d'exigibilité de chacune des factures tel que figurant sur lesdites factures, sinon à partir de toute autre date à retenir par le tribunal, jusqu'à solde.

Elle sollicite également la condamnation d'SOCIETE2.) à lui payer la somme de 15.000,- EUR à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente instance.

Elle conclut au rejet de la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE2.).

Elle réclame en outre l'allocation d'une indemnité d'un montant de 3.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande à voir assortir le présent jugement du bénéfice de l'exécution provisoire sans caution, en précisant qu'elle offre de justifier de sa solvabilité suffisante, sinon subsidiairement qu'elle offre de donner caution à un montant fixé par le tribunal conformément aux dispositions de l'article 568 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle conclut enfin à la condamnation d'SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Rémi Chevalier, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) invoque la théorie de la facture acceptée découlant de l'article 109 du Code de commerce, arguant que les Documents litigieux revêtent la qualité de factures au sens du prédit article. Elle base subsidiairement sa demande en paiement sur la responsabilité contractuelle, sinon sur la responsabilité délictuelle.

La demanderesse fait plaider que les Documents litigieux ont été envoyées mensuellement à SOCIETE2.), conformément aux stipulations de l'article 8 du Contrat. Ces factures n'auraient jamais fait l'objet de contestations formelles et précises, ni dans leur principe, ni dans leur *quantum*.

Elle conteste le moyen d'SOCIETE2.) tendant à dire que les Documents litigieux n'ont été acceptées qu'à hauteur de 59,9%. Elle précise que les trois courriers des 20 mars 2023, 31

août 2023 et 28 novembre 2023, par lesquels SOCIETE2.) aurait répondu aux trois mises en demeure lui adressées en date des 1er février 2023, 7 juillet 2023 et 20 octobre 2023, ne font pas état de contestations formulées à l'égard des Documents litigieux, mais qu'SOCIETE2.) conteste dans ces courriers uniquement l'obligation de payer dans son chef, de manière globale, en invoquant une compensation entre des créances d'entités non identifiées du groupe de sociétés auquel elle appartient à l'égard d'autres entités non identifiées du groupe de sociétés dont fait partie la demanderesse. Ainsi, lesdits courriers contiendraient à chaque fois des décomptes, établis par SOCIETE2.), dans lesquels les montants dus au titre des factures envoyées seraient « *peu ou prou* » repris, sans aucune réserve, en parallèle de prétendues créances non identifiables qu'SOCIETE2.) détiendrait envers le groupe SOCIETE1.).

Elle indique que des paiements partiels ont été faits sans aucune réserve par la défenderesse, et qu'SOCIETE2.) a même signé une transaction avec elle en date du 15 novembre 2023, où elle s'engageait à lui payer le montant de 500.000,- EUR à déduire du montant des factures en souffrance à ce moment. Le montant des factures en souffrance aurait également été repris dans cette transaction, sans aucune réserve, et l'actionnaire unique d'SOCIETE2.), PERSONNE1.), se serait d'ailleurs personnellement porté garant du montant de 500.000,- EUR repris dans la transaction. Ledit montant aurait été payé en date du 27 mars 2023, encore une fois sans aucune réserve par rapport au montant dû. SOCIETE2.) aurait également payé en date du 13 mars 2024 une somme de 172.000,- EUR venant en déduction des factures, toujours sans émettre aucune réserve. SOCIETE1.) conclut de ces développements que les factures ont été intégralement acceptées en leur principe et leur *quantum* par SOCIETE2.).

SOCIETE1.) conteste encore la compensation opérée par SOCIETE2.). Elle donne à considérer que les créances invoquées par SOCIETE2.) pour s'opposer, après compensation, au paiement du solde dû au titre des factures dont elle réclame le paiement, relèvent d'un autre contrat, intitulé « *Master Agreement* », conclu entre certaines entités du groupe SOCIETE2.) et d'autres du groupe SOCIETE1.), sans que SOCIETE1.) elle-même ne soit partie audit contrat. Par ailleurs, le Master Agreement aurait un objet tout à fait différent de celui du Contrat, puisqu'il organiserait la scission du groupe SOCIETE2.) SOCIETE1.), tandis que le Contrat concernerait des prestations de services à rendre par SOCIETE1.) pour différents projets immobiliers. Les deux contrats n'auraient aucun lien de connexité justifiant une compensation entre les différentes créances. Le Master Agreement prévoirait en outre expressément que tout litige en relation avec ce contrat devrait exclusivement être réglé par un arbitrage, et un tel arbitrage serait en cours depuis le 16 décembre 2024.

De surcroît, même à supposer qu'SOCIETE2.) aurait été en droit d'opérer une telle compensation, SOCIETE1.) souligne que la compensation entre les montants repris dans le décompte établi par SOCIETE2.) n'aboutit pas à un résultat positif en faveur de cette dernière, mais il s'agirait en réalité d'une dette dans le chef de la défenderesse.

Elle conteste également le tableau établi par SOCIETE2.) qui serait unilatéral et dont ni l'auteur ni la date ne seraient connus, et les chiffres ne seraient pas justifiés.

SOCIETE1.) conteste tous les reproches formulés par SOCIETE2.) à l'égard des prestations réalisées mises en compte par les Documents litigieux, pour être tardifs, au motif qu'ils n'auraient été formulés pour la première fois qu'en date du 22 septembre 2025, dans le cadre du présent litige. Elle souligne qu'aucun courrier officiel ne lui a jamais été adressé avant pour relever les manquements allégués et qu'aucune pièce versée au dossier ne

justifie les griefs invoqués par SOCIETE2.), ni les montants mis en compte par cette dernière. En tout état de cause, elle estime que les allégations de la partie adverse ne permettent pas de renverser l'acceptation des factures.

SOCIETE2.) conclut au rejet des demandes de SOCIETE1.).

A titre reconventionnel, SOCIETE2.) sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer, après compensation, la somme de 1.636.400,34 EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Le prédit montant se chiffre comme suit :

59,9 % du montant total facturé par SOCIETE1.), soit de 6.482.169,62 EUR	3.882.819,60 EUR
Paiements effectués par SOCIETE2.)	-2.668.481,- EUR
Facture n° 2022/05 « *contestée* »	-19.369,62 EUR
Préjudice Projet ALIAS1.)	-111.900,67 EUR
Préjudice Projet ALIAS2.)	-390.450,32 EUR
Préjudice Projet ALIAS13.)	-1.251.644,34 EUR
Préjudice Projet ALIAS4.)	-96.971,65 EUR
« *Compensation sur cession suivant Master Agreement* »	-345.489,45 EUR
Préjudice Projet ALIAS5.)	-262.052,89 EUR
Prélèvements indus	-232.510,- EUR -37.500,- EUR -102.850,- EUR
TOTAL	1.636.400,34 EUR

Elle demande également à voir condamner la demanderesse au paiement d'un montant de 250.000,- EUR à titre d'indemnisation pour le préjudice réputationnel qu'elle affirme avoir subi.

Enfin, elle réclame l'allocation d'une indemnité d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et conclut à la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE2.) expose que le seul lien qui existe encore entre les deux groupes SOCIETE1.) et SOCIETE2.), depuis la scission du groupe par le Master Agreement en date du 24 juin 2022, est le fonds d'investissement SOCIETE4.). Elle fait valoir qu'en vertu de l'article 3.3 du Master Agreement, tous les mandats de gestion de projet et les honoraires connexes étaient soumis à l'approbation du commandité, soit de la société SOCIETE5.), et du gestionnaire du fonds d'investissement alternatif. Elle en conclut qu'en principe, le Contrat conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'a jamais été effectif, ni exécutoire sans cette approbation préalable. La demanderesse aurait été informée de ce que ladite approbation n'avait pas été donnée, plusieurs courriers en ce sens lui ayant été adressés. Malgré l'absence de ratification formelle, SOCIETE1.) aurait commencé à fournir certains services conformément à la structure prévue dans le Contrat.

La défenderesse s'oppose à l'application de la théorie de la facture acceptée en l'espèce, au motif qu'il s'agit d'un contrat de prestations de services, pour lesquels la théorie ne s'appliquerait pas obligatoirement. Elle plaide que les Documents litigieux ne constituent pas des factures au sens de l'article 109 du Code de commerce, au motif qu'ils ne sont pas

suffisamment précis. Elle argue en outre qu'elle a à plusieurs reprises formellement contesté ces « *factures* », notamment par courriers en date des 20 mars 2023, 31 août 2023 et 28 novembre 2023. Ses objections ne se seraient pas limitées à la facturation, mais auraient trait au mauvais travail fourni par SOCIETE1.). Elle précise que le fonds d'investissement a été mis en liquidation volontaire en date du 19 décembre 2024, notamment en raison des pertes financières et problèmes opérationnels liés à la mauvaise gestion de plusieurs projets par la demanderesse.

SOCIETE2.) fait encore valoir que le Contrat ne prévoit pas une rémunération de SOCIETE1.) par chantier, mais uniquement le paiement d'un montant mensuel forfaitaire pour la globalité des interventions. Sans aucune autorisation du conseil d'administration en ce sens, SOCIETE1.) aurait effectué des virements directs, à partir de comptes de sociétés du groupe, pour un montant total de 372.860,- EUR. Ces paiements feraient actuellement l'objet de demandes en recouvrement devant les tribunaux belges.

SOCIETE2.) reproche à SOCIETE1.) d'avoir réalisé au maximum 59,9% du périmètre de travail sur l'ensemble des projets – pourcentage qu'elle indique avoir calculé comme moyenne pondérée en fonction de la taille des projets, de leur importance stratégique et de l'avancement des phases. Elle précise que ce pourcentage ne reflète que l'activité brute, et qu'il y a encore lieu d'en déduire les problèmes de performance, les retards accumulés, les conflits d'intérêts ainsi que les dommages financiers qu'elle aurait subis.

Elle soutient que la contribution opérationnelle de SOCIETE1.) a effectivement cessé à partir de l'été 2023. A partir de ce moment, aucun travail concret n'aurait plus été fourni par la demanderesse pour la majorité des projets et SOCIETE1.) aurait même refusé de participer aux réunions de coordination et d'examen.

En plus de ce désengagement précoce par SOCIETE1.), SOCIETE2.) invoque dans plusieurs projets immobiliers (*ALIAS1.)*, *ALIAS2.)*, *ALIAS3.)*, *ALIAS4.)*, *ALIAS5.)*) des retards importants, des dépassements de budget, une sous-performance en matière de ventes et de commercialisation, des manquements de SOCIETE1.) en matière de KYC et de lutte contre le blanchiment ainsi qu'un manque de *reporting*, de transparence et de coordination. Dans d'autres projets (*ALIAS6.), ALIAS7.), ALIAS8.), ALIAS9.), ALIAS10.), ALIAS11.) et ALIAS12.)*), SOCIETE2.) formule également des reproches du même genre à l'égard de SOCIETE1.), sans toutefois réclamer un quelconque montant à titre d'indemnisation.

En particulier, SOCIETE2.) allègue que, dans le cadre du projet *ALIAS1.)*, la vente du projet s'est réalisée dans des conditions coercitives, les agissements de SOCIETE1.) ayant conduit SOCIETE2.) à vendre l'actif en dessous de sa valeur. SOCIETE1.) aurait en outre bloqué l'accès au projet à l'architecte, aurait accordé unilatéralement des concessions commerciales, aurait omis de réclamer des loyers impayés à des locataires et aurait exclu une valeur comptable de la comptabilité. SOCIETE1.) aurait en outre géré le mandat d'évaluation du projet avec la société SOCIETE7.) de manière unilatérale, en faisant preuve d'un manque de transparence et de communication.

Dans le cadre du projet *ALIAS2.)*, SOCIETE2.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir retardé la vente par SOCIETE2.) de sa participation de 50% dans le projet. Ce refus n'aurait pas été justifié par des raisons commerciales, mais aurait été utilisé pour « *faire obstacle au plan de liquidité d'SOCIETE2.)* ». Ce comportement aurait entraîné des retards préjudiciables et aurait nui à sa réputation. Parallèlement, SOCIETE1.) aurait négocié un mandat de vente exclusif pour sa société sœur SOCIETE8.), créant par là un conflit d'intérêts.

En ce qui concerne le projet *ALIAS5.)*, SOCIETE2.) allègue qu'en déposant une demande de recouvrement direct (« *rechtsstreekse vordering* ») en date du 14 novembre 2023 pour un montant de 262.052,89 EUR, SOCIETE1.) a bloqué les flux de trésorerie d'SOCIETE2.).

Quant au projet *ALIAS3.)*, la défenderesse affirme que SOCIETE1.) a tenté de l'exclure dudit projet. Elle aurait également entamé des discussions directes avec un propriétaire foncier voisin afin de poursuivre la phase I du projet à l'insu d'SOCIETE2.) et sans l'accord de son conseil d'administration. SOCIETE1.) aurait en outre informé la banque qu'SOCIETE2.) était en difficultés financières et aurait présenté une demande de financement en son nom propre. Elle aurait aussi accordé une réduction de loyer d'un an au locataire principal, la société SOCIETE9.), à l'insu et sans l'accord du fonds. Elle aurait de surcroît tenté de formaliser un nouveau contrat de mandat en sa faveur, à l'insu d'SOCIETE2.). SOCIETE2.) indique qu'elle a, à la suite des agissements de SOCIETE1.), perdu sa position dans le projet *ALIAS3.)* et qu'elle n'a perçu aucune rémunération pendant plus de trois ans.

SOCIETE2.) indique que le projet *ALIAS4.)* a été impliqué dans deux litiges distincts en raison des erreurs administratives et des négligences dans le chef de la demanderesse. SOCIETE1.) aurait été chargée de l'exécution contractuelle de l'acquisition du projet auprès de la société SOCIETE10.). Cependant, une condition suspensive liée à l'obtention du financement n'aurait pas été communiquée par courrier recommandé, mais uniquement par courriel, au courtier. Le vendeur aurait ainsi obtenu un jugement du tribunal de Tongres ordonnant à SOCIETE2.) de procéder à l'achat et de payer les intérêts et les frais. SOCIETE2.) aurait été contrainte par la suite de régler l'affaire à l'amiable, ce qui aurait occasionné des pertes financières à hauteur d'un montant de 193.943,30 EUR, dont la moitié serait due à la mauvaise gestion par SOCIETE1.). SOCIETE2.) souligne que SOCIETE1.) a reconnu son rôle dans la mauvaise gestion et s'est engagée à couvrir 50 % du prédit montant.

SOCIETE2.) reproche encore à SOCIETE1.) d'avoir effectué des virements directs à partir de comptes de sociétés du groupe en octobre 2023 et en mars 2024, pour un montant total de 372.860,- EUR (232.510 + 37.500 + 102.850), sans l'autorisation du conseil d'administration.

Elle indique enfin qu'elle a subi un préjudice réputationnel du fait du blocage de ses comptes bancaires.

Dans l'hypothèse où le décompte établi par SOCIETE2.) ne serait pas suffisamment précis, cette dernière conclut à ce que le tribunal nomme un expert pour dresser un décompte entre parties.

Appréciation

Les demandes principale et reconventionnelles, introduites selon les forme et délai de la loi, sont à déclarer recevables.

I. Quant à la demande principale

Aux termes de l'article 109 du Code de commerce, les achats et ventes se constatent par une facture acceptée.

Ce texte instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente. Pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (Cour de cassation, 24 janvier 2019, n° 16/2019 ; Cour d'appel, 4ème chambre, 6 mars 2019, n° 44848).

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de prestation de services.

Il est admis pour ce type de contrat que le fait de ne pas émettre de contestations endéans un bref délai contre une facture permet de présumer que le client commerçant marque son accord sur la facture et ses mentions (Cour d'appel, 4ème chambre, 6 mars 2019, n° 44848 du rôle).

Il appartient au débiteur de renverser cette présomption d'acceptation et de prouver qu'il a protesté en temps utile, voire que son silence s'explique autrement que par son acceptation.

La facture doit contenir la spécification d'une dette et constitue une invitation au paiement de celle-ci, elle doit mentionner le nom du fournisseur, le nom du client, la description des fournitures ou des services rendus et leur prix. La description des biens livrés ou des prestations doit être suffisamment précise pour permettre à l'autre partie de vérifier si ce qui lui a été facturé correspond à ce qu'elle a commandé et à ce qui lui a été fourni. En ce qui concerne les services, il faut mentionner la nature et l'objet de la prestation (E. Dirix et G.-L. Ballon, La facture, éditions Kluwer, n° 48 et n° 70).

Le principe de la facture acceptée est applicable aux factures d'acompte, pour autant qu'elles indiquent de manière suffisamment détaillée les achats ou prestations pour permettre au destinataire de la facture d'acompte de la contrôler (Cour d'appel, 14 février 1996, n° 16594 et 17136 du rôle ; Cour d'appel, 27 février 2013, n° 37667 du rôle ; Cour d'appel, 24 juin 2015, n° 41123 du rôle).

La sanction de l'absence d'une des mentions précitées consiste dans le risque que le document ne soit pas considéré comme une facture, mais comme un document voisin auquel ne seront pas attachés les mêmes effets (A. Cloquet, La Facture, n° 243 et suivants).

Il incombe au fournisseur d'établir non seulement qu'il a établi la facture, mais encore qu'il l'a envoyée et qu'elle est parvenue au client (A. Cloquet, La facture, n° 403, p. 169).

Le commerçant qui n'est pas d'accord avec la facture de son cocontractant, doit prendre l'initiative d'émettre des protestations précises valant négation de la dette affirmée endéans un bref délai à partir de la réception de la facture.

La jurisprudence n'admet qu'un délai de protestation extrêmement bref dépendant du temps nécessaire pour contrôler la fourniture, la facture et la concordance de l'une et l'autre. Il y a lieu à cet égard de tenir compte de la nature du contrat, de son objet, du comportement réciproque des parties, donc de toutes les circonstances de la cause (Cour d'appel, 4ème chambre, 23 décembre 2014, n° 39340 du rôle).

L'obligation de protester existe quelle que soit la partie de la facture que le client conteste, l'existence même du contrat, les conditions du marché, la date de la facture, l'identité entre les choses fournies et les choses facturées, ou bien la conformité de la fourniture avec les qualités promises (A. Cloquet, La facture, n° 446 et s.).

Pour écarter l'application de la théorie de la facture acceptée, les contestations doivent être précises. Cette exigence répond au souci d'éviter que les clients formulent des contestations vagues par prudence et sans grand fondement, de manière à se réserver l'avenir. Cette façon de procéder serait contraire aux besoins de célérité et de sécurité qui se trouvent à la base de du commerce (Cour d'appel, 1ère chambre, 4 novembre 2015, n° 41313 du rôle).

SOCIETE2.) conteste la qualité de factures des Documents litigieux émis par SOCIETE1.).

Les Documents litigieux sur lesquels SOCIETE1.) appuie sa demande en paiement sur base de l'article 109 du Code de commerce mettent en compte, à chaque fois à l'avance pour le mois qui suit, des « *prestations de project and asset management* ». SOCIETE2.) ne peut valablement soutenir qu'elle aurait pu se méprendre sur le détail des prestations fournies, dans la mesure où la facturation a été faite par SOCIETE1.), conformément aux stipulations de l'article 8 du Contrat qui prévoit une facturation mensuelle pour les prestations réalisées dans le cadre de l'exécution du Contrat. Les Documents litigieux précisent en outre le prix à payer et comportent une invitation à le payer. Le prestataire des services et le destinataire de ces courriers sont clairement identifiables.

Il s'ensuit qu'il s'agit bien de factures au sens de l'article 109 du Code de commerce (ci-après les « Factures litigieuses »), de sorte que le prédit article est applicable en l'espèce, contrairement à la position soutenue par SOCIETE2.).

En l'espèce, il n'est pas contesté que les Factures litigieuses ont été réceptionnées par SOCIETE2.). A défaut d'indication exacte quant à leur date de réception, elles sont présumées réceptionnées à la date qu'elles portent.

Le tribunal relève que dans les courriers des 20 mars 2023, 31 août 2023 et 28 novembre 2023, qu'SOCIETE2.) invoque à titre de courriers de contestation des Factures litigieuses, lesdites factures ne sont pas en tant que telles contestées. SOCIETE2.) se limite en effet à dresser dans les deux premiers courriers un décompte, dans lequel elle reprend plus ou moins les montants des Factures litigieuses ouvertes en faveur de SOCIETE1.), tout en faisant état de créances du groupe SOCIETE2.) à l'égard du groupe SOCIETE1.), pour, après compensation, conclure à une créance dans son propre chef. Le mécanisme de la compensation qu'elle opère de cette manière présuppose que les créances réciproques qu'elle entend compenser sont dues. Le troisième courrier reprend les arguments développés dans les deux premiers.

A défaut de contestation des Factures litigieuses, ces dernières sont présumées acceptées au sens de l'article 109 du Code de commerce, et engendrent, en présence d'un contrat de prestation de services, une présomption simple de l'existence de la créance, susceptible d'être renversée par la preuve contraire de la part de la défenderesse.

Pour s'opposer au paiement des Factures litigieuses, SOCIETE2.) reproche tout d'abord à SOCIETE1.) de ne pas avoir réalisé l'ensemble des prestations facturées. Elle allègue ainsi que SOCIETE1.) n'aurait réalisé ses prestations qu'à hauteur de 59,9% de l'ensemble du montant facturé. SOCIETE2.) base cette affirmation sur un tableau dressé unilatéralement, qui ne saurait à lui seul prouver un manquement dans le chef de SOCIETE1.). A défaut de tout autre élément soumis à l'appréciation du tribunal, il y a lieu de retenir qu'SOCIETE2.) ne prouve pas son allégation suivant laquelle SOCIETE1.) n'aurait réalisé que 59,9% des prestations facturées.

Le tribunal relève ensuite que, si SOCIETE2.) déduit, dans son décompte aboutissant au montant qu'elle réclame à titre reconventionnel, le montant de 19.369,62 EUR au titre de la facture n° 2022/05 « *contestée* », elle ne fournit aucune explication à ce sujet.

Il convient de rappeler à cet égard que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties. Son rôle ne consiste pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions. C'est en effet aux parties qu'il appartient d'exploiter en termes de conclusions les pièces versées en cause dans le sens de leurs plaidoiries afin de convaincre le tribunal de la recevabilité, de l'utilité, de la pertinence et du bien-fondé de leurs prétentions.

Il s'ensuit que la déduction du montant de 19.369,62 EUR par SOCIETE2.) du montant dû à SOCIETE1.) ne constitue pas un moyen pour renverser la présomption de l'article 109 du Code de commerce.

En ce qui concerne le moyen d'SOCIETE2.) suivant lequel il y aurait lieu de déduire les paiements qu'elle a effectués du montant des Factures litigieuses, le tribunal constate que tous les paiements réalisés par SOCIETE2.) ont d'ores et déjà été déduits par SOCIETE1.) du montant des Factures litigieuses et que seul le solde, après déduction des paiements intervenus, est actuellement réclamé.

SOCIETE2.) invoque encore des prélèvements indus, c'est-à-dire des virements directs effectués par SOCIETE1.) à partir « *des comptes de sociétés du groupe* » en octobre 2023 et en mars 2024. A l'appui de ses dires, SOCIETE2.) verse une « *citation en référé* » émanant de trois sociétés différentes, et non pas d'SOCIETE2.), et dirigée contre une société SOCIETE11.) et SOCIETE1.). A défaut de toute pièce à l'appui des faits allégués dans le cadre de ladite citation, SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter la preuve que le montant des prélèvements indus qu'elle allègue serait à déduire du montant des Factures litigieuses.

Dans son décompte aboutissant au montant qu'elle réclame à titre reconventionnel, SOCIETE2.) fait encore état d'une « *compensation sur cession Master Agreement* », sans toutefois fournir aucune explication à ce sujet.

Le tribunal renvoie à cet égard aux développements faits ci-avant quant à l'ampleur de l'examen qu'il doit opérer. A défaut pour SOCIETE2.) de fournir de quelconques renseignements sur ce point, ce dernier ne saurait valoir comme moyen permettant de renverser la présomption découlant de l'acceptation des Factures litigieuses.

Enfin, SOCIETE2.) formule de nombreux reproches tenant à diverses mauvaises exécutions de ses prestations par SOCIETE1.) dans le cadre de plusieurs projets immobiliers.

L'exécution défectueuse d'un contrat ne peut pas justifier un refus définitif d'exécution.

Il s'ensuit qu'SOCIETE2.) ne peut invoquer une mauvaise exécution de ses fonctions par SOCIETE1.) pour refuser le paiement des Factures litigieuses.

Le tribunal analysera les moyens d'SOCIETE2.) relatifs à l'exécution défectueuse du Contrat par SOCIETE1.) dans le cadre de la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE2.).

Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de conclure qu'SOCIETE2.) ne parvient pas à renverser la présomption qui se dégage de l'article 109 du Code de commerce, de sorte que la demande en paiement de SOCIETE1.), au titre des Factures litigieuses, est à déclarer fondée à hauteur du montant réclamé de 3.762.815,62 EUR.

Il y a lieu d'allouer sur le prédit montant les intérêts tels que prévus au Chapitre 1er de la Loi de 2004, à compter de la date d'échéance telle qu'elle figure sur chacune des Factures litigieuses, jusqu'à solde.

II. <u>Quant aux demandes reconventionnelles</u>

D'emblée, le tribunal relève que si SOCIETE2.) réclame le paiement d'un montant total de 1.636.400,34 EUR, ce montant est calculé après compensation notamment avec la somme qu'SOCIETE2.) estime due à SOCIETE1.) pour les prestations réalisées dans le cadre du Contrat.

Le tribunal renvoie à ses développements faits ci-avant en ce qui concerne les moyens d'SOCIETE2.) relatifs à la réalisation par SOCIETE1.) de 59,9% seulement des prestations facturées, à la facture n° 2022/05, aux paiements partiels intervenus, aux prélèvements indus allégués et à la « *compensation sur cession Master Agreement* ».

Il n'y a dès lors plus que lieu d'analyser les manquements reprochés par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) dans le cadre des différents projets immobiliers.

A cet égard, le tribunal relève que bien qu'SOCIETE2.) formule toute une ribambelle de reproches à l'égard de SOCIETE1.) dans le cadre des projets *ALIAS6.)*, *ALIAS7.)*, *ALIAS8.)*, *ALIAS9.)*, *ALIAS10.)*, *ALIAS11.)* et *ALIAS12.)*, aucune demande en allocation de dommages et intérêts n'est formulée par la défenderesse par rapport à ces manquements. SOCIETE2.) n'opère pas non plus, pour ces projets, de compensation, comme elle le fait pour les autres.

Le tribunal ne s'attardera dès lors pas sur l'analyse des manquements reprochés par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) dans le cadre de ces projets.

Quant aux manquements reprochés dans les projets immobiliers *ALIAS1.)*, *ALIAS2.)*, *ALIAS3.)*, *ALIAS4.)* et *ALIAS5.)*, le tribunal relève d'ores et déjà que les moyens soulevés par SOCIETE2.) ne sont pas tardifs, contrairement à la position soutenue par SOCIETE1.), SOCIETE2.) étant libre de présenter ses moyens à l'audience des plaidoiries.

A) Quant aux manquements reprochés à SOCIETE1.) dans les différents projets immobiliers

Pour prospérer dans sa demande en indemnisation du préjudice qu'SOCIETE2.) allègue avoir subi dans le cadre des projets immobiliers *ALIAS1.)*, *ALIAS2.)*, *ALIAS3.)*, *ALIAS4.)* et

ALIAS5.), elle doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef de SOCIETE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre cette faute et ce préjudice.

- *Le projet ALIAS1.)*

Le tribunal relève qu'il ne ressort pas des pièces versées au dossier que la vente du Projet *ALIAS1.)* aurait été réalisée, tel que le prétend SOCIETE2.), dans des conditions coercitives. Les multiples échanges de courriels fournis ne permettent pas non plus de conclure à ce que l'accès à un site aurait été refusé par SOCIETE1.) à un architecte, à ce que des concessions auraient été accordées unilatéralement par SOCIETE1.), à ce que des clauses contractuelles n'auraient pas été appliquées par SOCIETE1.) à l'égard des locataires ou encore à l'exclusion par SOCIETE1.) d'une valeur comptable de 646.109,- EUR. Il n'est pas non plus établi que SOCIETE1.) aurait fait preuve d'un manque de transparence ou de communication dans le cadre de sa gestion du projet.

A défaut et au vu des contestations de SOCIETE1.), aucune faute dans le chef de cette dernière ni aucun préjudice dans le chef d'SOCIETE2.) ne sont en l'espèce établis.

Par conséquent, SOCIETE2.) ne peut prétendre à l'allocation de dommages et intérêts de ce chef.

- *Le projet ALIAS2.)*

Le tribunal constate que les reproches formulés dans le cadre du projet *ALIAS2.)* par SOCIETE2.) sont dirigés contre PERSONNE2.), qui aurait bloqué la vente du projet, et non contre SOCIETE1.). De surcroît, le comportement allégué dans le chef de ce dernier n'est pas établi au vu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal. Il n'est pas non plus établi, tel que le soutient SOCIETE2.), que SOCIETE1.) aurait négocié un mandat de vente exclusif pour une société sœur.

Au vu des contestations de SOCIETE1.) sur ce point et à défaut de tout élément de preuve d'une faute dans le chef de SOCIETE1.) ou d'un préjudice dans le chef d'SOCIETE2.), cette dernière est également à débouter de sa demande en indemnisation en ce qui concerne ce volet de la demande.

- *Le projet ALIAS5.)*

SOCIETE2.) allègue dans le cadre du projet *ALIAS5.)* que SOCIETE1.) aurait déposé une demande de recouvrement direct, bloquant de ce fait les flux de trésorerie d'SOCIETE2.).

Il n'est pas expliqué en quoi ce comportement serait constitutif d'une faute dans le chef de SOCIETE1.).

A défaut, SOCIETE2.) ne saurait prétendre à une indemnisation dans le cadre de ce projet.

- *Le projet ALIAS3.)*

Le tribunal relève que les manquements reprochés par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) dans le cadre du projet *ALIAS3.)* ne sont pas établis au vu des éléments versés au dossier. SOCIETE2.) verse de nombreux échanges de courriels, ne permettant pas de conclure à une faute dans le chef de SOCIETE1.). Il n'est ni établi que SOCIETE1.) aurait tenté

d'exclure SOCIETE2.) du projet, ni qu'elle aurait accordé une réduction de loyer à un locataire sans l'autorisation d'SOCIETE2.), ni qu'elle aurait tenté de formaliser de nouveaux contrats en sa faveur, ni encore qu'elle aurait été à l'origine de la perte du projet par SOCIETE2.).

Le tribunal fait remarquer à cet égard que certains courriers versés en cause ne sont même pas adressés à SOCIETE1.), mais à d'autres sociétés, sans qu'aucune explication de la part d'SOCIETE2.) ne soit fournie quant à la question de savoir en quoi ils concerneraient SOCIETE1.).

A défaut de tout élément permettant de conclure à une faute dans le chef de SOCIETE1.) et à un préjudice dans le chef d'SOCIETE2.), cette dernière est également à débouter de ce volet de sa demande en indemnisation.

- *Le projet ALIAS4.)*

Le tribunal constate que les allégations d'SOCIETE2.) selon lesquelles le projet *ALIAS4.)* aurait été impliqué dans deux litiges en raison des négligences de la part de SOCIETE1.) ne sont étayées par aucune pièce probante.

L'affirmation d'SOCIETE2.) selon laquelle SOCIETE1.) aurait reconnu sa part de responsabilité dans la mauvaise gestion du projet et se serait engagée à couvrir 50 % du montant du règlement amiable n'est pas non plus étayée par un quelconque élément du dossier.

A défaut de preuve d'une faute dans le chef de SOCIETE1.), la demande en indemnisation d'SOCIETE2.) est également à rejeter sur ce point.

B) Quant au préjudice réputationnel allégué

Pour prospérer dans sa demande en indemnisation du préjudice réputationnel qu'elle allègue, SOCIETE2.) doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef de SOCIETE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre cette faute et ce préjudice.

Force est de constater qu'SOCIETE2.) ne rapporte pas la preuve du préjudice réputationnel allégué.

A défaut, la demande d'SOCIETE2.) en paiement de dommages et intérêts pour atteinte à sa réputation est à déclarer non fondée.

C) Conclusion

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que les demandes reconventionnelles d'SOCIETE2.) ne sont pas fondées.

Il n'y a dès lors pas non plus lieu d'ordonner une expertise pour dresser un décompte entre parties.

III. <u>Quant à la demande de SOCIETE1.) en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat</u>

La jurisprudence admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une

telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, numéro 2881 du registre ; Cour d'appel, 22 décembre 2015, arrêt n° 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd., n° 1144).

Le tribunal relève que si SOCIETE1.) indique dans l'inventaire des pièces versées au tribunal qu'une note d'honoraires de son mandataire « *sera versée lors de l'audience de plaidoiries* », force est de constater qu'aucune note d'honoraires n'a été versée à l'audience.

A défaut pour SOCIETE1.) de verser une quelconque pièce à l'appui de sa demande en indemnisation et partant de rapporter la preuve du préjudice qu'elle affirme avoir subi, sa demande tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour la présente instance est à déclarer non fondée.

IV. Quant aux demandes accessoires

Eu égard au fait qu'il serait inéquitable de laisser l'intégralité des frais non compris dans les dépens à la charge de SOCIETE1.), sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée en son principe.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais non compris dans les dépens au montant de 1.500,- EUR.

Au vu de l'issue du litige, la demande d'SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit sans que l'exécution provisoire doive être prononcée. Si le tribunal ne dispense cependant pas d'une caution ou de la preuve d'une solvabilité suffisante, le jugement n'est exécutoire qu'à la charge de donner caution ou de justifier de la solvabilité suffisante conformément aux articles 567 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

Si SOCIETE1.) offre de prouver sa solvabilité suffisante ou de donner caution, force est de constater qu'elle ne verse aucun élément permettant de conclure à sa solvabilité suffisante, ni ne fournit de caution.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Il n'y a pas lieu d'ordonner la distraction des frais et dépens au profit du mandataire de SOCIETE1.), la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existe que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme ;

dit la demande principale fondée ;

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 3.762.815,62 EUR, avec les intérêts tels que prévus au Chapitre 1er de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter de la date d'échéance respective figurant sur chacune des factures, jusqu'à solde ;

dit les demandes reconventionnelles non fondées et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés non fondée et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et partiellement fondée ;

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.500,- EUR de ce chef ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable, mais non fondée et en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance ;

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens.