

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH06/01027

Audience publique du jeudi, vingt-huit septembre deux mille vingt-trois.

Numéro de rôle TAL-2020-04003

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Alix KAYSER, juge ;
Muriel WANDERSCHIED, juge ;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Laurent WELTER, avocat à la Cour, assisté de Maître Stephen LAMOTHE, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

défenderesse, comparant par Maître Laurent HEISTEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François MOYSE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits et rétroactes :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu le 6 mai 2021 sous le numéro 2021TALCH06/00708 dans la cause entre les parties ci-avant mentionnées et dont le dispositif est conçu comme suit :

« *par ces motifs :*

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

reçoit la demande en la forme ;

sursoit à statuer en attendant l'issue du litige inscrit sous le numéro TAL-2020-04004 du rôle ;

réserve les droits et moyens des parties et les frais. »

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 6 juin 2023, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurent WELTER, en remplacement de Maître Marc THEWES, donna lecture de l'acte introductif d'instance.

Maître Laurent HEISTEN, en remplacement de Maître François MOYSE, répliqua et exposa les moyens de sa partie.

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

jugement qui suit :

Faits et procédure :

Vu le jugement n° 2021TALCH06/00708 du 6 mai 2021 du tribunal de céans.

Il est renvoyé au prédit jugement en ce qui concerne les faits et rétroactes de la procédure.

Par ce jugement, le tribunal a sursis à statuer en attendant l'issue du litige inscrit sous le numéro TAL-2020-04004 du rôle.

Par jugement numéro TALCH06/01827 du 9 décembre 2021 rendu dans le rôle numéro TAL-2020-04004, le tribunal de céans a dit la demande de la société anonyme de droit français SOCIETE2.) SA (ci-après, « **SOCIETE2.)** ») en résolution, sinon résiliation judiciaire du contrat intitulé « CONTRAT DE SERVICES » signé le 15 mai 2019 entre SOCIETE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») (ci-après, le « **Contrat** ») non fondée, a dit la demande d'SOCIETE2.) en annulation du Contrat pour cause de lésion irrecevable, a dit la demande d'SOCIETE2.) en annulation de la clause 6.1.2 du Contrat irrecevable, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande d'SOCIETE2.) en obtention de dommages et intérêts d'un montant de 1.000.000.- euros, a dit cette demande irrecevable, a dit la demande reconventionnelle de SOCIETE1.) en

indemnisation pour procédure abusive et vexatoire recevable mais non fondée, a débouté SOCIETE2.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a condamné SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros, a dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire sans caution du jugement et a condamné SOCIETE2.) aux frais et dépens de cette instance, avec distraction au profit de Maître Marc THEWES.

Par arrêt numéro CAL-2022-00066 du rôle du 7 février 2023, la Cour d'appel a dit non fondés les appels principal et incident et a confirmé le jugement précité du 9 décembre 2021, a dit irrecevable la demande d'SOCIETE2.) en annulation de la deuxième commission en application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, a dit non fondée la demande d'SOCIETE2.) en annulation du Contrat, sinon de son article 6.1.2 pour prétendue indétermination du prix, a dit non fondée la demande de SOCIETE1.) pour procédure abusive et vexatoire et a déclarées non fondées les demandes respectives des parties basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de l'arrêt et a condamné SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Marc THEWES.

Prétentions et moyens

SOCIETE1.) demande la condamnation d'SOCIETE2.) au paiement du montant de 550.000,- euros au titre de la facture n°FAC2020103 du 18 mars 2020, ainsi qu'au paiement du montant de 120.000,- euros au titre de la facture n° FAC2020104 du 18 mars 2020, chaque fois avec les intérêts de retard conformément aux articles 1, b) et 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 du 26 mars 2020, date d'expiration du délai de paiement des prédites factures, sinon à partir du 14 avril 2020, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

SOCIETE1.) demande encore la condamnation d'SOCIETE2.) au paiement du montant forfaitaire de 40,- euros sur base de l'article 5(1) de la loi modifiée de 2004, du montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance et de voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement. A titre subsidiaire, SOCIETE1.) offre de fournir caution.

Lors de l'audience des plaidoiries du 30 mars 2021, SOCIETE1.) a augmenté sa demande à hauteur de 120.000,- euros et a demandé la condamnation d'SOCIETE2.) au paiement de ce montant au titre de la facture n° FAC2021101 du 1^{er} février 2021, avec les intérêts de retard conformément aux articles 1, b) et 3 de la loi modifiée de 2004, à partir du 8 mars 2021, date d'expiration du délai de paiement de la prédite facture, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

Lors de l'audience des plaidoiries du 6 juin 2023, SOCIETE1.) a nouvellement augmenté sa demande à hauteur d'un montant de 120.000.- euros au titre de la facture n° FAC2022101 du 11 février 2022 et d'un montant de 120.000.- euros au titre de la facture n° FAC2023101 du 15 janvier 2023. SOCIETE1.) a sollicité la condamnation d'SOCIETE2.) au paiement de ces deux montants, à augmenter, pour la facture n° FAC2022101, des intérêts de retard conformément aux articles 1, b) et 3 de la loi modifiée de 2004, à partir du 19 février 2022, date d'expiration du délai de paiement de huitaine de la prédite facture, sinon à partir d'un délai de 30 jours après la date de réception de la facture, intervenue le 14 février 2022, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde et pour la facture n° FAC2023101, des intérêts de retard conformément aux

articles 1, b) et 3 de la loi modifiée de 2004, à partir du 23 janvier 2023, date d'expiration du délai de paiement de huitaine de la prédite facture, sinon à partir d'un délai de 30 jours après la date de réception de la facture, intervenue le 20 janvier 2023, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir de la signification du présent jugement, jusqu'à solde.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait valoir avoir droit à des honoraires de résultat en application de l'article 6.1.2, point (ii) du Contrat. Aux termes de cet article elle aurait droit, en cas de signature d'un bail emphytéotique devenu définitif avec la SOCIETE3.), à une première commission ne pouvant être inférieure au montant de 550.000,- euros, ainsi qu'à une deuxième commission, payable le 15 janvier de chaque année pendant une durée de six ans, comprise entre 120.000,- euros et 200.000,- euros.

En ce qui concerne les augmentations de sa demande initiale, SOCIETE1.) soutient qu'il s'agit de demandes additionnelles et non de demandes nouvelles.

La première augmentation de sa demande en 2021 n'aurait d'ailleurs pas fait l'objet de contestations.

SOCIETE1.) soutient que la facture n° FAC2022101 du 11 février 2022 et la facture n° FAC2023101 du 15 janvier 2023 n'ont jamais été contestées. Seule la facture n° FAC2021101 du 1^{er} février 2021 aurait été contestée et ces contestations ne vaudraient pas pour l'avenir.

Le fait que les factures litigieuses ne renseigneraient pas la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après, la « **TVA** ») ne constituerait pas une cause de nullité de ces dernières. La facture serait une simple pièce comptable et n'aurait pas à mentionner la TVA, d'autant que les montants y indiqués seraient à exonérer de TVA au Luxembourg conformément à l'article 17§1 b) de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après, la « **loi concernant la TVA** »). SOCIETE1.) conteste que l'exception applicable aux prestations de services en relation avec un immeuble soit applicable et soutient être en conformité avec les lois fiscales du Grand-Duché de Luxembourg.

Par ailleurs, SOCIETE2.) manquerait d'indiquer la base légale de sa demande en annulation des factures.

Dans la mesure où le contrat intitulé « **CONCESSION DE DROIT D'EMPHYTEOSE** » (ci-après, la « **Concession** ») aurait été signé par l'établissement public SOCIETE3.) (ci-après, « **SOCIETE3.)** ») en date du 17 mars 2020, il y aurait lieu de faire droit à sa demande.

Le fait que la Concession n'ait pas été signée par SOCIETE2.), mais par une filiale de cette dernière, n'aurait aucune incidence, alors que la signature de la Concession par SOCIETE2.) ne constituerait pas une condition d'exigibilité des honoraires de résultat. Elle ajoute que la définition du « **Projet** » prévue au Contrat prévoirait la possibilité de recourir à des « *montages* » pour sa réalisation.

SOCIETE1.) fait encore valoir qu'aux termes de l'article 1178 du Code civil, une condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur qui en a empêché l'exécution.

Elle ajoute qu'SOCIETE2.) s'est engagée à ne pas négocier avec une autre société pendant deux ans, le préjudice étant chiffré à l'honoraire de résultat. Elle renvoie à l'article 3.2 du Contrat.

La clause relative aux « *diverses autorisations administratives* » de la Concession constituerait une condition résolutoire et non une clause suspensive. Or, en présence d'une condition résolutoire, la créance est certaine et exigible. Cette clause ne ferait dès lors pas obstacle au caractère « *définitif* » de la Concession. Seul l'accomplissement effectif des travaux serait sujet à des autorisations administratives. En outre, l'article 6.1.2 (ii) du Contrat prévoirait un paiement à la conclusion du bail emphytéotique. SOCIETE1.) en déduit que la signature de la Concession en mars 2020 suffit à justifier sa créance. Par ailleurs, les travaux de construction étant en cours, il y aurait lieu de présumer que les autorisations ont été obtenues.

SOCIETE1.) conteste que le Contrat ait un objet illégal. Elle fait valoir que le Contrat a été validé par le tribunal et la Cour d'appel dans le jugement précité du 9 décembre 2021 et l'arrêt du 7 février 2023. Au vu de l'autorité de chose jugée attachée à ces décisions, le moyen serait irrecevable.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) conteste avoir fourni des conseils juridiques. La mission de SOCIETE1.) aurait uniquement été de mettre en relation SOCIETE2.) avec des cabinets d'avocat et non de donner des conseils juridiques. Il découlerait d'ailleurs de l'arrêt du 7 février 2023 que SOCIETE1.) a mis SOCIETE2.) en relation avec Maître Christian POINT de l'étude Arendt & Medernach. SOCIETE2.) serait dès lors malvenue de prétendre que SOCIETE1.) lui aurait donné des conseils juridiques.

En ce qui concerne le caractère déterminé ou déterminable du prix, SOCIETE1.) soutient que le moyen adverse est également irrecevable dans la mesure où la Cour d'appel aurait déjà pris position sur ce point dans son arrêt du 7 février 2023. Au fond, le moyen serait à rejeter en ce que le Contrat prévoirait un minimum pour les honoraires de résultat et que SOCIETE1.) réclamerait ce minimum.

SOCIETE1.) soutient que le principe de prudence obligerait les personnes morales à provisionner les créances contestées. Sa créance aurait été inscrite pour le montant contractuellement prévu mais réduit provisoirement à 1.- euro en attendant l'issue du litige. La question de la comptabilisation des créances serait sans lien avec le bien-fondé de celles-ci. L'inscription de la facture dans les livres de commerce ne serait pas une condition de validité de la facture d'un point de vue de droit privé.

Le Contrat ayant été qualifié de contrat de services à exécution successive, il serait acquis qu'il s'agit d'un contrat synallagmatique et le moyen relatif au caractère unilatéral du contrat serait dès lors également irrecevable pour se heurter à l'autorité de chose jugée des prédites décisions.

SOCIETE1.) argue que les commissions dont elle sollicite actuellement le paiement lui seraient dues « *indépendamment des services fournis* » et ne constitueraient donc pas la rémunération d'un quelconque service.

En tout état de cause, il résulterait des pièces versées en cause que SOCIETE1.) aurait presté des services pour le compte d'SOCIETE2.). Cette dernière omettrait d'ailleurs de rapporter la preuve que SOCIETE1.) aurait négligé de fournir un quelconque service qu'SOCIETE2.) lui aurait demandé de prêter.

Elle souligne que dans le cadre du litige ayant donné lieu au jugement du 9 décembre 2021 et à l'arrêt du 7 février 2023 précités, aucune défaillance contractuelle n'aurait été retenue

dans son chef. Au vu de l'autorité de chose jugée attachée à ces décisions, le moyen serait à rejeter.

SOCIETE1.) conclut dès lors au rejet de l'ensemble des moyens adverses.

Le Contrat ayant été confirmé par jugement, celui-ci serait constitutif d'un titre au sens de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que les conditions de l'exécution provisoire sans caution seraient remplies.

SOCIETE2.) conclut à la nullité des factures litigieuses au motif que SOCIETE1.) n'aurait pas facturé de TVA.

Elle conteste les explications adverses quant à une prétendue exonération de TVA. Elle fait valoir que les services étant en lien direct avec un projet immobilier à Luxembourg, la TVA devrait être facturée dans le pays du lieu de situation de l'immeuble, soit au Luxembourg, sur base de l'article 17§1 b) et l'article 17§2 point 2) de la loi concernant la TVA.

SOCIETE2.) soutient que l'objet du Contrat est illégal en ce que l'article 2.1 (iii) à (v) viole le monopole sur les conseils juridiques. SOCIETE1.) n'aurait pas pu valablement fournir des services juridiques et, par extension, les services rattachés à ces services juridiques, à savoir le suivi et la négociation du projet. SOCIETE1.) ne pourrait pas demander paiement sur base d'un objet illégal.

SOCIETE2.) expose que le prix des prétendus services n'est pas définitivement arrêté dans le Contrat et argue que le prix aurait dû être prévu ex-ante d'après les dispositions du Code civil. A défaut de consentement sur le prix, il n'y aurait pas de contrat.

Elle s'oppose encore à la demande adverse en soutenant que SOCIETE1.) n'aurait plus fourni le moindre service après la signature du Contrat. Les honoraires de résultat sollicités actuellement par SOCIETE1.) n'auraient dès lors aucune contrepartie. A défaut pour SOCIETE1.) d'avoir réalisé la moindre prestation, la demande adverse serait abusive.

Initialement, SOCIETE2.) en a conclu qu'il y aurait un déséquilibre manifeste entre les obligations réciproques des parties en cause, de sorte que la demande de SOCIETE1.) ne serait pas fondée pour cause de lésion dans le chef d'SOCIETE2.).

Désormais, elle conclut qu'à défaut de contrepartie, le Contrat deviendrait un engagement unilatéral, de sorte que l'article 1326 du Code civil serait applicable. Conformément à cet article, les montants dus devraient être notés en toutes lettres et manuscrits. Comme cela ne serait pas le cas en l'espèce, la clause litigieuse serait contraire à cet article et le Contrat constituerait au plus un commencement de preuve.

SOCIETE2.) ajoute que les honoraires de résultat ont été comptabilisés à 1.- euro dans les comptes annuels de la partie adverse. Dans la mesure où le Contrat ne constituerait pas une preuve certaine et où les bilans engagent la société, il y aurait lieu de tenir compte de la réévaluation à 1.- euro. L'inscription dans les livres comptables d'un commerçant constituerait un aveu judiciaire. SOCIETE2.) en conclut que la créance adverse est de 1.- euro.

SOCIETE2.) fait encore valoir qu'aux termes de l'article 6.1.2, point (ii) du Contrat, les commissions litigieuses ne sont dues qu'en cas de signature d'un bail emphytéotique devenu définitif. Or, la Concession n'aurait pas encore été « *définitive* » au moment de la demande dans la mesure où les autorisations de construire nécessaires n'auraient pas

encore été obtenues. Le tribunal statuant sur le bien-fondé de la créance au moment de l'introduction de la demande, celle-ci serait à rejeter.

En plus, SOCIETE2.) n'étant pas partie à la Concession, SOCIETE1.) ne serait pas en droit de demander le paiement des honoraires de résultat.

Sur base de l'ensemble de ces moyens, SOCIETE2.) conclut que la demande principale n'est pas fondée.

Elle précise que les moyens soulevés sont des moyens de défense et qu'elle ne sollicite pas l'annulation, la résolution ou la résiliation du Contrat, de sorte que ces moyens ne se heurteraient pas à l'autorité de chose jugée attachée au jugement du 9 décembre 2021 et à l'arrêt du 7 février 2023.

En ce qui concerne les augmentations de sa demande par SOCIETE1.), SOCIETE2.) conclut qu'il s'agit de demandes nouvelles irrecevables. A titre subsidiaire, les moyens soulevés s'appliqueraient également aux factures versées à la base de ces demandes.

SOCIETE2.) précise que les trois nouvelles factures sont contestées au vu de la procédure en cours entre parties. De plus, la facture n° FAC2023101 du 15 janvier 2023 aurait été expressément contestée par courrier.

SOCIETE2.) demande finalement la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 5.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité de l'augmentation de la demande principale

Le tribunal relève que suivant l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, « l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. »

Le régime de la recevabilité de la demande nouvelle est lié par la jurisprudence à deux considérations contradictoires : d'une part éviter que l'instance ne s'éternise par des modifications abusives du litige tel que présenté originellement et, d'autre part, éviter que les parties ne doivent entamer un autre procès sur une question qui se trouve en rapport avec la première.

Une demande nouvelle est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité.

C'est le principe de l'immutabilité de la demande qui entraîne qu'on ne peut pas, au cours du procès, introduire n'importe quelle demande nouvelle. En fait, la recevabilité des demandes nouvelles en première instance est liée à deux considérations : éviter que l'instance s'éternise par des modifications abusives du litige tel que présenté originellement, et, à l'inverse, éviter d'obliger les parties à entamer un autre procès sur une question non en rapport avec la première. (Cour d'appel, 11 mars 2010, numéro 33715 du rôle)

Il en est autrement de la demande additionnelle par laquelle le demandeur modifie ses prétentions originaires, en les augmentant, les restreignant ou en étendant seulement différents chefs de sa demande, en la majorant en réclamant indemnisation d'un préjudice supplémentaire résultant des mêmes faits que ceux à la base de la demande initiale ou en demandant le paiement de dividendes échus venant s'ajouter à la demande initiale ou en demandant des loyers ou intérêts échus postérieurement à l'acte introductif d'instance.

La demande additionnelle n'engendre en soi pas de problèmes de recevabilité particuliers, dès lors que 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. La difficulté tient parfois à vérifier cette identité et à distinguer la demande additionnelle de la demande nouvelle. (Thierry HOSCHEIT, précité, n° 1111, p.626).

Le montant de la demande n'est pas à prendre en considération pour la qualification de demande nouvelle ou additionnelle.

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 suivi concernent de nouvelles annuités de cette commission.

Il s'agit donc de demandes additionnelles et non de demandes nouvelles.

Ces demandes additionnelles sont recevables.

Quant à la demande en paiement des honoraires de résultat

L'article 1134 du Code civil dispose que « *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 ce qui concerne la charge de la preuve, l'article 1315 du Code civil prévoit en son alinéa premier que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Le même article précise en son alinéa 2 que celui qui se dit libéré doit prouver le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Aux termes de l'article 6.1.2 *Honoraires de résultat* du Contrat, les parties ont convenu ce qui suit :

« *En outre, SOCIETE1.) recevra, en sus des Honoraires Forfaitaires et indépendamment des Services fournis par SOCIETE1.), des commissions (les « **Honoraires de Résultat** ») en cas :*

- (i) [...] et/ou,
(ii) de signature d'un bail emphytéotique, ou tout autre contrat formalisant la réalisation du « Projet », devenu définitif avec la Poste de Luxembourg, 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.

Une fois le bilan de l'opération validé et la marge exprimée, les Parties arrêteront ensemble, par une convention séparée, le montant définitif des Honoraires de Résultat. »

La demande principale de SOCIETE1.) en paiement des factures litigieuses est basée sur cette clause contractuelle.

SOCIETE2.) soulève plusieurs moyens de défense afin de s'opposer au paiement.

- Quant à la nullité des factures litigieuses

SOCIETE2.) invoque la nullité des factures litigieuses pour défaut d'indication de la TVA.

SOCIETE2.) n'indique pas sur base de quel texte les factures litigieuses devraient être annulées.

Si des nullités sans texte peuvent exister, il doit s'agir de nullité de fond, affectant les règles fondamentales de la procédure et des droits de la défense, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

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.

- Quant au caractère illicite de l'objet du Contrat

SOCIETE2.) soutient que l'objet du Contrat est illicite en ce que l'article 2.1 (iii) à (v) violerait le monopole sur les conseils juridiques.

Ce moyen revient à voir dire que le Contrat est nul puisqu'il s'agit-là de la sanction de l'objet illicite en matière contractuelle.

SOCIETE1.) soulève l'autorité de chose jugée attachée au jugement du 9 décembre 2021 et à l'arrêt du 7 février 2023.

L'autorité de chose jugée requiert une triple identité de parties, d'objet et de cause et vise à éviter le recommencement du procès.

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'SOCIETE2.) 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 SOCIETE2.) 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 SOCIETE1.) soulève la fin de non-recevoir de l'autorité de la chose jugée et le moyen est irrecevable.

- Quant à l'absence de prix déterminé ou déterminable

SOCIETE2.) expose qu'à défaut de consentement sur le prix, il n'y aurait pas de contrat.

Ce moyen revient à voir dire le Contrat nul pour absence de détermination du prix.

Au vu des développements qui précèdent quant à l'autorité de la chose jugée et la question de la nullité du Contrat, notamment pour indétermination du prix, ayant déjà été tranchée par la Cour d'appel dans son arrêt du 7 février 2023, le moyen est irrecevable.

- Quant à l'absence de fourniture de services

SOCIETE2.) soutient que SOCIETE1.) n'aurait plus fourni le moindre service après la signature du Contrat, de sorte que les honoraires de résultat sollicités par SOCIETE1.) n'auraient aucune contrepartie et la demande serait de ce fait abusive.

Le tribunal constate qu'SOCIETE2.) n'invoque plus le caractère lésionnaire du Contrat, l'action en rescision pour lésion ayant d'ailleurs été jugée irrecevable par le jugement du 9 décembre 2021 et l'arrêt du 7 février 2023.

Elle se prévaut désormais de l'article 1326 du Code civil, arguant que l'engagement serait unilatéral.

Le tribunal constate à la lecture de la clause 6.1.2 (ii) du Contrat, que la rémunération y prévue tend à rémunérer un résultat et non des services rendus. Ce sont les honoraires forfaitaires prévus à la clause 6.1.1 du Contrat qui sont la contrepartie des services rendus par SOCIETE1.).

Aussi, pour autant que le résultat est atteint, les honoraires ne sont pas sans contrepartie.

Le moyen tendant à dire que SOCIETE1.) n'aurait pas fourni de contrepartie à ces honoraires de résultat sous la forme de services est inopérant.

S'agissant en l'espèce d'un contrat synallagmatique et au demeurant d'un contrat commercial puisque conclu entre deux sociétés commerciales, l'article 1326 du Code civil n'est pas applicable.

- Quant à l'influence des écritures comptables

SOCIETE2.) conclut à voir retenir comme quantum des honoraires de résultat le montant de 1.- euro, repris dans les comptes annuels de SOCIETE1.).

S'il y a lieu d'attribuer une valeur probante aux écritures comptables, en l'occurrence, le montant des honoraires de résultat résulte clairement des termes du Contrat, tel que cela ressort des développements qui précèdent.

Au demeurant, l'évaluation de la créance reprise dans les bilans de SOCIETE1.) est le résultat du risque, lié au présent litige, de ne pas être en mesure de recouvrer ladite créance et qui se traduit par une déduction de valeur. Il est clairement indiqué dans l'annexe aux comptes annuels de SOCIETE1.), que ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

Le moyen est donc à rejeter.

- Quant à la Concession conclue avec SOCIETE3.)

SOCIETE2.) fait encore valoir qu'aux termes de l'article 6.1.2, point (ii) du Contrat, les commissions litigieuses ne sont dues qu'en cas de signature d'un bail emphytéotique devenu définitif. Elle argue que la Concession n'aurait pas encore été « *définitive* » au moment de la demande dans la mesure où les autorisations de construire nécessaires n'auraient pas encore été obtenues. Le tribunal statuant sur le bien-fondé de la créance au moment de l'introduction de la demande, celle-ci serait à rejeter.

En ce qui concerne les honoraires de résultat, ceux-ci s'apprécient au moment où le juge statue (v. Cour de cassation française, civ. 2^{ème}, 9 mars 2023, F-B, n° 21-20.036). Ainsi, si le résultat auquel est soumis l'exigibilité des honoraires est atteint au jour où le juge statue, les honoraires de résultat sont dus.

Or, SOCIETE2.) allègue uniquement que les conditions étaient remplies au jour de l'introduction de la demande et ne conteste pas l'affirmation adverse que les travaux ont commencé, ce qui présuppose l'obtention des autorisations administratives objet de la clause 19.2 de la Concession.

Au surplus, ladite clause prévoit en son dernier alinéa qu'en cas de refus définitif de l'autorisation concernée, si celle-ci est rétractée ou annulée ou si l'emphytéote et SOCIETE3.) ne tombent pas d'accord sur les adaptations à prévoir, l'emphytéote devra renoncer au droit d'emphytéose. Ladite clause n'est donc pas à analyser en une condition suspensive.

La Concession est partant à qualifier de définitive.

En ce qui concerne le fait que la Concession a été conclue avec une entité tierce ne saurait délier SOCIETE2.) de son obligation sous la clause 6.1.2 (ii) du Contrat alors qu'il n'est pas contesté qu'SOCIETE2.) est le bénéficiaire économique de cette entité. D'ailleurs, cette

clause ne prévoit pas que le bail emphytéotique doit être conclu directement par SOCIETE2.) avec SOCIETE3.).

Le moyen est donc à rejeter.

En ce qui concerne le bien-fondé de la demande en paiement des honoraires de résultat d'un montant de 1.030.000.- euros (550.000 + 120.000 + 120.000 + 120.000 + 120.000), il résulte de la lecture de la clause 6.1.2 (ii) précitée, que les honoraires de résultat sont fonction du montant de l'investissement. Par ailleurs, un minimum est prévu pour la première commission et une fourchette avec un minimum et un maximum annuel est prévue pour la deuxième commission.

Si cette clause prévoit dans son dernier alinéa que les parties arrêteront ensemble le montant définitif des honoraires de résultat, ceux-ci ne peuvent, au vu des termes clairs de ladite clause, être inférieurs à 550.000.- euros pour la première commission et 120.000.- euros par an pour la deuxième commission.

Par conséquent, SOCIETE2.) s'est engagée à payer à minima ces montants à SOCIETE1.) en cas de signature d'un bail emphytéotique définitif avec SOCIETE3.).

Le montant de 550.000.- euros est dû dès la conclusion dudit bail tandis que la seconde commission d'un montant annuel de 120.000.- euros, pendant six ans, est payable le 15 janvier de chaque année et pour la première fois le 15 janvier 2020, de sorte qu'au jour du prononcé du présent jugement quatre annuités sont dues.

Il résulte des développements qui précèdent que le résultat, à savoir la signature d'un bail emphytéotique définitif avec SOCIETE3.) a été atteint.

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.

En application du paragraphe (1) de l'article 5 de la loi de 2004, SOCIETE2.) est à condamner à payer à SOCIETE1.) une indemnité forfaitaire de 40.- euros.

Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande d'SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure requiert un rejet.

La demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée, puisqu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens, dans la mesure où elle a été contrainte d'agir en justice pour requérir l'exécution de l'obligation de paiement adverse.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 5.000.- euros.

En matière commerciale, le jugement est de plein droit exécutoire par provision. Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

Si la partie demanderesse entend donner caution, il lui est loisible de se conformer à l'article 568 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens sont à mettre à charge d'SOCIETE2.).

Par ces motifs :

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

dit recevables les augmentations de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA 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, 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 ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA un montant de 40.- euros sur base de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;

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

en déboute ;

dit recevable et partiellement fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 5.000.- euros de ce chef,

dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire sans caution du présent jugement,

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