Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 6/25 -XII-COM

Audience publique du sept novembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00910 du rôle

Composition:

Yannick DIDLINGER, premier conseiller - président;
Michele HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Sam SCHUH, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, 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,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en replacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette, du 12 août 2024,

comparaissant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)**, 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 gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit acte PERSONNE1.),

comparaissant par Maître Anne DENOËL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L

Statuant sur une demande du 23 janvier 2023 de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) tendant, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à la condamnation de celle-ci à lui payer le montant de 1.262.079 euros à titre de factures impayées, à augmenter, principalement, d'une indemnité forfaitaire de 15%, des frais d'avocat évalués à un montant de 5.500 euros à augmenter de la TVA et sous réserve d'augmentation, des intérêts de retard de 10% à compter de la mise en demeure du 19 juillet 2022 pour la facture du 4 mars 2021 et à compter de la mise en demeure du 18 octobre 2022 pour les trois factures du 1er septembre 2022, sinon à compter de toute autre date à déterminer, jusqu'à solde, sinon subsidiairement, des intérêts légaux applicables aux transactions entre professionnels à compter de la date de réception des factures, sinon à compter de la date de mise en demeure du 19 juillet 2022 pour la facture du 4 mars 2021 et à compter de la mise en demeure du 18 octobre 2022 pour les trois factures du 1er septembre 2022, sinon à compter de toute autre date à déterminer, jusqu'à solde, ainsi que des frais d'avocat évalués à un montant de 5.500 euros à augmenter de la TVA et sous réserve d'augmentation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, sinon de la date du jugement à intervenir, jusqu'à solde, une indemnité de procédure de 2.500 euros et les frais et dépens de l'instance, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, par jugement du 8 mai 2024, a notamment

- reçu la demande en la forme,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 318.181,50 euros, à majorer d'une indemnité forfaitaire de 15%, avec les intérêts conventionnels au taux annuel de 10% sur le montant de 318.181,50 euros à partir du jour de la mise en demeure du 19 juillet 2022 jusqu'à solde,
- débouté pour le surplus la société SOCIETE2.) de ses demandes,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros,
- débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire et condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens.

De ce jugement dont il n'est pas établi qu'il lui ait été signifié, la société SOCIETE1.) a relevé appel suivant acte d'huissier de justice du 12 août 2024.

Elle conclut, par réformation, à entendre dire non fondées les demandes de la société SOCIETE2.) en paiement de sa note d'honoraires du 4 mars 2021, ainsi que de l'indemnité et des intérêts conventionnels et en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance. Elle demande également, par réformation, l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros pour la première instance.

L'appelante demande, en tout état de cause, la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 3.500 euros sur le fondement de

l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'entièreté des frais et dépens de l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) interjette appel incident et conclut, par réformation, à entendre condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme totale de 943.897,50 euros, taxes comprises, en vertu de ses trois factures du 1er septembre 2022, ou tout autre montant à dire d'expert ou à évaluer par la Cour, à majorer, principalement, d'une indemnité forfaitaire de 15 %, avec les intérêts conventionnels au taux annuel de 10 % à partir du jour de la mise en demeure du 18 octobre 2022, sinon à compter de toute autre date à retenir par la Cour, jusqu'à solde, subsidiairement, des intérêts légaux applicables aux transactions entre professionnels (article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard telle que modifiée) à compter de la date de réception des factures (article 3.3 de la convention), sinon à compter de la mise en demeure du 18 octobre 2022, sinon à compter de toute autre date à déterminer par la Cour, jusqu'à solde, à entendre condamner la partie appelante à lui payer les frais d'avocat évalués à un montant de 6.346,94 euros à augmenter de la TVA, pour la période du 4 octobre 2022 au 19 décembre 2023 et sous réserve d'augmentation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, sinon à compter de la date des débours, sinon de la date de la décision à intervenir, jusqu'à solde. Elle demande également, par réformation, la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement déféré et au rejet des demandes de l'appelante en allocation d'indemnités de procédure.

La société SOCIETE2.) demande encore, en instance d'appel, la condamnation de la partie appelante à lui payer un montant de 472.500 euros à titre d'indemnité de dédit, ou tout autre montant, même supérieur, avec les intérêts légaux applicables aux transactions entre professionnels à partir du jour de la mise en demeure, le 19 mai 2025, sinon à partir de toute autre date à déterminer par la Cour et un montant de 8.258,86 euros à augmenter de la TVA au titre des frais d'avocat pour la période du 19 décembre 2023 au 20 mai 2025, sous réserve d'augmentation, à augmenter des intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, sinon à compter de la date des débours, sinon de la date de la décision à intervenir, jusqu'à solde.

L'intimée demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 2.500 euros, ainsi que les frais et dépens de cette instance.

La société SOCIETE1.) expose que, par convention du 18 mars 2019, elle a confié à la société SOCIETE2.) une mission d'architecture en vue de la réalisation et de la construction d'un complexe de commerces, parkings et bureaux sur un terrain situé dans le quartier de ADRESSE3.) à ADRESSE4.) et que les honoraires de l'architecte ont été fixés à 3,5% du coût final des travaux. Une première facture intermédiaire du 10 avril 2019 d'un montant de 212.121 euros aurait été payée et la société SOCIETE2.) aurait dressé une deuxième note d'honoraires pour un montant de 318.181,50 euros le 4 mars 2021.

Par courrier recommandé du 19 juillet 2022, la société SOCIETE2.) aurait mis l'appelante en demeure de lui régler la note d'honoraires du 4 mars 2021, majorée d'une indemnité forfaitaire de 15% et des intérêts de retard. et le 2 août 2022, cette dernière aurait contesté avoir reçu la note d'honoraires du 4 mars 2021. Le 7 septembre 2022, la société SOCIETE2.) aurait émis un rappel concernant sa note d'honoraires du 4 mars 2021, ainsi que trois autres factures du 1 er septembre 2022 et par courrier du 22 septembre 2022, la société SOCIETE1.) aurait de nouveau contesté avoir reçu lesdites factures antérieurement au 7 septembre 2022 et remis en cause leur bien-fondé.

Le 23 janvier 2023, la société SOCIETE2.) aurait néanmoins assigné en paiement de la somme totale de 1.262.079 euros au titre des factures impayées, à augmenter d'une indemnité forfaitaire de 15% et des intérêts de retard de 10%.

La société SOCIETE1.) reproche aux juges de première instance d'avoir fait application du principe de la facture acceptée, soutenant que la note d'honoraires du 4 mars 2021 ne constituerait pas une facture au sens de l'article 109 du Code de commerce, en ce qu'une facture devrait contenir la spécification d'une dette et constituer une invitation au paiement de celle-ci. La description des biens livrés ou des prestations devrait 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 faudrait donc mentionner la nature et l'objet de la prestation.

Dans l'hypothèse d'une facture d'acompte, celle-ci devrait indiquer de manière suffisamment détaillée les achats ou prestations pour permettre au destinataire de la contrôler.

La note d'honoraires du 4 mars 2021 ne remplirait pas ces conditions, de sorte que la théorie de la facture acceptée ne saurait trouver application et que la preuve de la créance invoquée par la société SOCIETE2.) devrait être administrée suivent le droit commun des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil.

La société SOCIETE2.) affirmerait que sa note d'honoraires correspondrait à la tranche de 15%, due lors de l'acceptation de l'avant-projet de construction par la société SOCIETE1.). Or, une telle acceptation n'aurait pas eu lieu, car la société SOCIETE2.) n'aurait pas élaboré d'avant-projet détaillé.

Un avant-projet devrait être suffisamment précis pour accompagner un dossier de demande de permis d'urbanisme et pour permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le projet de construction.

A défaut d'établissement par la partie SOCIETE2.) d'un avant-projet définitif, accepté par la société SOCIETE1.), elle ne serait pas fondée à solliciter le paiement de sa note d'honoraires du 4 mars 2021.

Même à supposer que la Cour retienne l'application du principe de la facture acceptée, la facture acceptée n'engendrerait en l'occurrence qu'une présomption simple et réfragable de l'existence de la créance, les juridictions étant libres d'admettre ou de refuser l'acceptation tacite de la facture comme présomption suffisante pour prouver le contrat. Or, en l'espèce, la

demanderesse originaire serait en aveu sur l'absence de projet détaillé accepté par l'appelante.

La société SOCIETE2.) relate qu'elle exploite un bureau d'architecture et que, dans ce cadre, elle a conclu un contrat d'architecte portant sur une mission partielle avec la société SOCIETE1.), en tant que maître de l'ouvrage, le 18 mars 2019.

L'article 3.2. dudit contrat prévoirait que les honoraires seront payés au fur et à mesure de l'avancement de la mission et la première facture intermédiaire d'un montant de 212.121 euros (10% du coût total) aurait été émise le 10 avril 2019 et payée le 24 avril 2020, alors qu'elle aurait été due dès la signature de la convention et exigible dès réception.

Une seconde facture intermédiaire, portant sur « *15 % à l'acceptation de l'avant-projet* » (à savoir en tout 25 % avec la facture du 10 avril 2019) aurait été émise par la société SOCIETE2.) le 4 mars 2021. En dépit de plusieurs courriels et courriers de rappel, cette facture d'un montant de 318.181 euros, envoyée à la société SOCIETE1.) le 8 mars 2021, resterait impayée.

Des rappels de paiement auraient été adressés à la société SOCIETE1.) par courriels des 20 octobre 2021, 3 décembre 2021, 7 décembre 2021, 21 janvier 2022 et 16 mai 2022. Face au défaut de paiement persistant, en dépit de promesses de paiement réitérées, la partie intimée aurait adressé un rappel par courrier recommandé à la société SOCIETE1.) le 19 juillet 2022.

Aux termes de son courrier en réponse du 2 août 2022, la société SOCIETE1.) aurait contesté avoir reçu la facture du 4 mars 2021, alors que cette facture aurait été envoyée par courriel du 8 mars 2021 et que dès le 20 octobre 2021, le gérant de la société SOCIETE2.) aurait adressé un courrier électronique au directeur général de la société SOCIETE1.) précisant que sa société était dans l'attente du paiement de ses factures et que le 21 octobre 2021 le responsable de la société SOCIETE1.) aurait répondu qu'il fallait patienter encore un peu et qu'en fin d'année les factures devraient être honorées.

La société SOCIETE1.) aurait donc reconnu qu'elle se trouvait en retard de paiement de la facture du 4 mars 2021, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal. La facture du 4 mars 2021 aurait été la seule facture en souffrance entre les parties à cette époque.

Par courriel adressé à un représentant de la société SOCIETE1.) le 3 décembre 2021, la société SOCIETE2.) aurait encore fait état du non-paiement de la facture du 4 mars 2021, tout comme dans son courriel du 7 décembre 2021.

Par courriel du 25 janvier 2022 le responsable de la société SOCIETE1.) aurait précisé qu'une solution pour le paiement de la facture devrait être trouvée dans les deux mois.

Faute de paiement, la partie intimée aurait adressé un nouveau courriel à la société SOCIETE1.) le 16 mai 2022, précisant qu'elle comptait « *sur un règlement rapide des arriérés* », en annexant à ce courriel un relevé détaillé des honoraires impayés, reprenant la facture en souffrance, ainsi que des

honoraires futurs. Un dernier rappel aurait été adressé à la société SOCIETE1.) par courrier recommandé du 19 juillet 2022.

En application de l'article 3.1. du contrat, la société SOCIETE2.) aurait ajusté ses honoraires à la hausse, sur base d'une réévaluation à 90.000.000 euros du coût des travaux, lors d'une réunion d'étude hebdomadaire du 6 juillet 2022 et deux factures de révision auraient été émises le 1er septembre 2022, adressées à la société SOCIETE1.) par courrier et courriel du 7 septembre 2022, portant sur les montants de 156.429 euros et de 234.643,50 euros.

Une troisième facture portant sur la troisième tranche d'honoraires redus suivant état avancement des travaux aurait été émise le même jour pour une somme de 552.825 euros et également transmise à la société SOCIETE1.).

Par courrier du 22 septembre 2022, la partie appelante aurait fait valoir des contestations portant sur la facture du 4 mars 2021, ainsi que sur les trois factures du 1er septembre 2022 et l'intégralité de ces contestations aurait été démentie par la société SOCIETE2.) dans son courrier recommandé du 18 octobre 2022, expliquant que les factures portant sur les sommes de 156.429 euros et de 234.643 euros du 1er septembre 2022 constituent des factures de révision des factures d'acompte des 10 mars 2019 et 4 mars 2021 et que ces révisions seraient justifiées par l'enveloppe budgétaire globale de construction acceptée par le maître d'ouvrage, augmentée à 90.000.000 euros.

Le coût global de la construction aurait été réhaussé en raison de multiples modifications apportées au projet portant initialement sur une surface de 43.000 m^2, portée à 56.705 m^2.

La facture de 552.825 euros du 1er septembre 2022 serait due au titre de l'introduction de la demande de permis de construire, qui aurait dû être réalisée, mais qui aurait été retardée en raison d'éléments étrangers à la volonté de l'architecte.

La société SOCIETE2.) aurait même proposé, dans un souci de bonne collaboration, de différer le paiement de cette facture jusqu'au dépôt réel de la demande de permis, soit jusqu'au 28 décembre 2022 pour autant que les trois factures concernées soient honorées dans un délai de 15 jours. A défaut de paiement, elle aurait annoncé lancer la procédure judiciaire et réclamer les diverses indemnités auxquelles elle a droit en vertu de la convention d'architecte.

La société SOCIETE1.) n'aurait pas répondu au courrier recommandé du 18 octobre 2022.

Concernant le fondement de l'appel principal, la société SOCIETE2.) fait valoir que la partie adverse a manifestement reçu la facture du 4 mars 2021 par l'une des voies ci-dessus décrites, notamment par les courriels ayant reçu une réponse dans laquelle la société SOCIETE1.) aurait affirmé vouloir payer.

Ainsi notamment ses courriels des 3 et 7 décembre 2021, concernant spécialement la facture du 4 mars 2021, n'auraient jamais fait l'objet de contestations de la part de la société SOCIETE1.), de sorte que celle-ci devrait être considérée comme ayant accepté le contenu de leurs mentions.

De plus, par courriel du 25 janvier 2022, un représentant de la société SOCIETE1.) aurait expressément promis le paiement de la facture litigieuse dans les deux mois. Il y aurait donc aveu extrajudiciaire sur l'existence de la créance de la société SOCIETE2.) affirmée dans la facture du 4 mars 2021.

Concernant la précision de la facture en question, la partie intimée relève que la facture comprendrait comme référence la construction d'un immeuble de commerces et bureaux à ADRESSE3.) et qu'elle se réfèrerait à la convention signée entre les parties dont l'article 3.2. qui prévoirait un mode de facturation des honoraires au fur et à mesure de l'avancement des missions et notamment la mise en compte de 10 % à la signature de la convention et de 15 % à l'acceptation de l'avant-projet.

De plus, le courriel accompagnant l'envoi de la facture aurait précisé que la facture concerne l'avancement des différentes études d'avant-projet.

La facture litigieuse indiquerait encore que l'avance due au jour de la facturation est de 25 %, dont 181.300 euros ont déjà été facturés, ce qui correspondrait aux deux premières tranches visées par l'article 3.2. de la convention et la société SOCIETE1.), dans son courrier de contestation du 22 septembre 2022, indiquerait elle-même que la facture du 4 mars 2021 correspondrait à la tranche de 15 % relative à l'acceptation de l'avant-projet.

Enfin, la première facture émise le 10 avril 2019, payée par la société SOCIETE1.), aurait eu un libellé identique à celui de la facture litigieuse du 4 mars 2021.

En l'occurrence, les mentions reprises sur la facture du 4 mars 2021 auraient permis à la société SOCIETE1.) de vérifier si ce qui lui a été facturé correspondait à la commande. Le jugement serait donc à confirmer en ce qu'il a retenu que la facture du 4 mars 2021 constitue une facture en bonne et due forme.

La société SOCIETE1.) n'aurait pas contesté la facture du 4 mars 2021 dans le délai prévu à l'article 3.3 de la convention.

Outre cette base contractuelle, il conviendrait de se référer au principe de la facture acceptée, engendrant une présomption simple de l'existence de la créance que le juge est libre d'admettre ou de refuser.

En l'occurrence, les premières contestations de la partie appelante dateraient du 22 septembre 2022, soit plus de 18 mois après l'émission de la facture litigieuse et se trouveraient en contradiction avec la promesse de paiement préalablement adressée à la société SOCIETE2.).

Le jugement déféré serait donc à confirmer en ce qu'il a décidé que la facture du 4 mars 2021 a été acceptée et que la présomption de l'existence de la créance n'est pas renversée par la société SOCIETE1.) et en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 318.181,50 euros, taxes comprises.

A titre subsidiaire et en ce qui concerne l'existence de sa créance, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'en septembre 2020, le maître de l'ouvrage aurait imposé la participation au projet d'un autre bureau d'architectes. En mars

2021, le maître de l'ouvrage aurait remis à la société SOCIETE2.) un mémoire d'un dossier plus élaboré.

Au vu du travail accompli jusqu'au mois de mars 2021, il aurait été convenu avec le maître de l'ouvrage que la société SOCIETE2.) procède à la facturation de la deuxième tranche, correspondant à l'approbation de l'avant-projet.

Cet accord résulterait des courriels précités dans lesquels la société SOCIETE1.) accepterait clairement que la facture litigieuse est due.

En tout état de cause, le projet aurait été envoyé au collège échevinal de la ville d'ADRESSE4.) par courrier du 22 mars 2022 et aurait été préalablement présenté pour avis à la société SOCIETE1.) le 11 mars 2022.

Par courriel du 19 mai 2022 et du 20 mai 2022 la société SOCIETE1.) annoncerait que le dossier n'était pas encore introduit suite à des demandes de modifications à apporter au projet après une discussion entre le maître de l'ouvrage et la ADRESSE4.).

Sur base d'une note du collège échevinal adressée au maître de l'ouvrage le 10 mai 2022, la société SOCIETE2.) aurait adapté le projet et l'aurait renvoyé au collège échevinal par courrier du 8 juin 2022, une telle démarche présupposant l'accord du maître de l'ouvrage quant à l'avant-projet. Les travaux relatifs à la seconde tranche d'honoraires auraient donc été réalisés.

Concernant la mise en compte de l'indemnité conventionnelle de 15%, la partie intimée relève que les intérêts contractuels commencent à courir à compter du jour de la mise en demeure du 19 juillet 2022 et qu'elle n'a dès lors perçu aucun intérêt pour la période du 4 mars 2021 au 18 juillet 2022, ce qui représenterait un manque à gagner de 16 mois d'intérêts, à savoir un montant de 43.586,51 euros.

Le taux de la clause pénale contractuelle serait donc proportionné au préjudice subi et il conviendrait de confirmer le jugement déféré pour avoir condamné la société SOCIETE1.) au paiement de l'indemnité forfaitaire de 15 % et aux intérêts conventionnels annuels de 10 % sur base de l'article 3.3. de la convention.

Quant à l'appel incident, sa demande relative à la facture du 1er septembre 2022 d'un montant de 552.825 euros serait fondée et ce serait à tort que le tribunal aurait retenu qu'elle ne rapporterait pas la preuve que les demandes de permis d'urbanisme n'ont pas pu être introduites en raison d'un comportement fautif de la société SOCIETE1.), ni que ces demandes ne pourraient plus être présentées à l'avenir.

La facture litigieuse serait payable à l'introduction des demandes de permis d'urbanisme par le maître de l'ouvrage, ce qui n'aurait pas été fait en dépit du fait qu'un dossier complet ait été préparé par la société SOCIETE2.) et qu'un délai raisonnable se soit écoulé depuis l'envoi du projet à la ADRESSE4.) le 8 juin 2022. En outre, le maître de l'ouvrage aurait ignoré les mises en garde de l'architecte des 12 novembre 2021, 3 et 7 décembre 2021 et 16 mai 2022 concernant les dérogations à la règlementation en vigueur à demander aux autorités politiques, entraînant du retard d'exécution.

En vertu de la convention du 18 mars 2019, la société SOCIETE1.) aurait endossé la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis de la société SOCIETE2.) et il lui aurait appartenu de poser elle-même les actes incombant au maître de l'ouvrage ou de faire en sorte que ces actes soient posés par les personnes qualifiées auxquelles elle était contractuellement liée, afin de permettre la poursuite du projet en vue du dépôt de la demande de permis de bâtir le 28 décembre 2022 au plus tard.

Toutes autres démarches n'auraient pu être effectuées qu'à la suite de la modification du plan d'aménagement qui ne serait pas intervenue.

La société SOCIETE1.) aurait ainsi violé le principe d'exécution de bonne foi des conventions, et elle devrait être condamnée au paiement de la facture du 1er septembre 2022 d'un montant de 552.825 euros.

Concernant les factures du 1er septembre 2022 de 156.429 euros et de 234.643.50 euros, la société SOCIETE2.) critique les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que le coût final des travaux ne serait pas établi et que le coût révisé des travaux repris dans le « *Rapport Réunion Développement* » du 6 juillet 2022 serait une simple évaluation de la situation à une certaine date, soumise à fluctuation.

Il y aurait eu réévaluation du montant initial des travaux comme conséquence de l'augmentation de la surface bâtie, de l'intervention du bureau SOCIETE4.) et de la prise en compte de l'inflation au Grand-Duché de Luxembourg entre mars 2019 et septembre 2022. En application de la convention du 18 mars 2019, il y aurait donc eu lieu à réévaluation du montant des honoraires de la société SOCIETE2.).

Relevant qu'elle s'était réservé, en première instance, le droit de demander la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de rupture correspondant à 20 % des montants restant à facturer dans l'hypothèse où la partie assignée résilierait unilatéralement la convention en cours de procédure, la partie intimée demande paiement de cette indemnité en vertu de l'article 6.4. de la convention.

Par courrier recommandé valant mise en demeure du 19 mai 2025, elle SOCIETE2.) aurait fait savoir à la société SOCIETE1.) qu'elle considérait que celle-ci avait procédé à la résiliation unilatérale de la convention, étant donné que, par courrier recommandé du 18 octobre 2022, elle avait été invitée à démontrer qu'elle avait mis tout en œuvre pour permettre la bonne poursuite du projet en vue du dépôt de la demande de permis de bâtir le 28 décembre 2022 au plus tard, conformément au planning fixé. Or, la société SOCIETE1.) n'aurait pas démontré avoir posé le moindre acte visant à faire avancer le projet pendant un délai supérieur à 2 ans.

Sur base d'un montant estimé des travaux de 90.000.000 euros, d'un taux de rémunération de 3,5 % du montant final, d'un pourcentage restant à facturer de 75 % des honoraires totaux, la société SOCIETE2.) évalue l'indemnité de dédit redue par son cocontractant à 472.500 euros.

La société SOCIETE2.) se réfère encore à la convention et à la jurisprudence luxembourgeoise en la matière pour réclamer la prise en charge de ses frais d'avocat par la partie adverse, la faute de la société SOCIETE1.) consistant dans le fait d'avoir fait preuve d'une résistance injustifiée, à savoir, en dépit

de ses promesses de paiement répétées, omis de régler la facture du 4 mars 2021 et d'avoir interjeté appel sans faire valoir de moyen pertinent.

Concernant les frais engendrés par l'intervention d'un bureau d'avocats belges, celui-ci aurait été l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), de sorte que l'intégralité des échanges serait passée par cette étude, avec copie pour les administrateurs de la société.

Principalement, sur base contractuelle et, subsidiairement, sur base délictuelle, la demande du chef des honoraires d'avocat serait donc à déclarer recevable et fondée.

La société SOCIETE1.) conteste avoir reconnu la justification de la facture du 4 mars 2021.

Concernant la précision de cette facture, la société SOCIETE2.) ne saurait tirer argument du courrier d'accompagnement de la facture pour pallier l'imprécision de la facture elle-même.

Aucun avant-projet définitif n'ayant été établi par la société SOCIETE5.), le fait qu'elle ait déposé un projet auprès de la ville d'ADRESSE4.) le 22 mars 2022 ne saurait démontrer que les honoraires mis en compte le 4 mars 2021 étaient exigibles.

La majoration de 15% prévue dans la convention à titre de clause pénale serait disproportionnée, car la société SOCIETE2.) n'aurait subi aucun préjudice.

En vertu des dispositions de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, il conviendrait de réduire le montant de l'indemnité forfaitaire à 5%.

La société SOCIETE1.) s'en remet à la sagesse de la Cour concernant la recevabilité de l'appel incident de la société SOCIETE2.).

Quant au fondement de cette voie de recours, elle fait valoir, concernant la facture du 1er septembre 2022 d'un montant de 552.825 euros que les demandes de permis d'urbanisme n'ont pas été introduites et que la convention ne prévoit pas de délai à cet effet. Il s'ajouterait que la société anonyme SOCIETE6.) serait le promoteur du projet, qu'il lui appartiendrait d'introduire la demande de permis et qu'elle n'est pas partie au litige. La société SOCIETE1.), non propriétaire du terrain à construire, ni du projet de construction immobilière, ne serait donc pas responsable de l'absence de dépôt de demande de permis de construire. L'obtention des permissions de voirie, des SOCIETE7.) et des permissions SOCIETE8.) rentrerait également dans la mission de la société SOCIETE2.), non accomplie sur ces points.

Le jugement déféré serait à confirmer en ce qu'il a dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) en paiement de cette facture.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste le quantum de la facture en ce que le montant des honoraires réclamés par la société SOCIETE5.) serait calculé à tort sur base du coût des travaux révisé au lieu de celui conventionnellement prévu.

Concernant les factures du 1er septembre 2022 portant sur les sommes de 156.429 euros et de 234.643,50 euros, celles-ci n'auraient été transmises à la société SOCIETE1.) que le 7 septembre 2022 et elles auraient été contestées par courrier recommandé avec avis de réception du 22 septembre 2022, conformément aux stipulations contractuelles.

Elle relève que le contrat dispose que les honoraires sont fixés à 3,5% du coût final des travaux et que le coût des travaux a été fixé par le maître de l'ouvrage à 51.800.000 euros. Ce montant constituerait donc un montant fixe issu des négociations entre parties. L'attestation testimoniale émanant de PERSONNE2.) confirmerait cet état des choses.

A titre subsidiaire, le contrat préétabli par la société SOCIETE2.) serait à interpréter en sa faveur, et il ne prévoirait pas d'adaptation des avances à payer sur les honoraires de l'architecte en fonction des prévisions du coût final des travaux, actuellement toujours inconnu. Le jugement critiqué serait à confirmer sur ce point.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste l'indemnité conventionnelle de 15% pour être excessive.

La société SOCIETE1.) soulève finalement l'irrecevabilité de la demande en indemnisation des frais d'avocat engagés par la société SOCIETE2.) en ce qu'elle se base sur les principes gouvernant la responsabilité délictuelle.

A titre plus subsidiaire, elle conteste toute faute dans son chef, au motif qu'il résulte du jugement entrepris que la demande de la société SOCIETE2.) a seulement été déclarée partiellement fondée, de sorte que sa résistance ne saurait être qualifiée d'injustifiée, ni de fautive. Il en serait de même de son appel qui constituerait un droit dans son chef.

Les honoraires réclamés seraient contestés, étant donné que le décompte des prestations de l'avocat de la société SOCIETE2.) renseignerait de nombreuses prestations sans lien avec le litige, notamment la rédaction d'un projet de saisie-arrêt et les échanges et entretiens téléphoniques avec l'étude d'avocats belge. Le recours à deux conseils de la part de la société SOCIETE2.) résulterait de son propre choix et serait sans lien causal avec une prétendue faute de la société SOCIETE1.).

Les honoraires exposés pour l'instance d'appel ne seraient justifiés par aucune pièce, sorte que la demande de ce chef ne serait pas fondée.

Appréciation de la Cour :

Les appels principal et incident qui ont été introduits dans les forme et délai de la loi et qui ne sont pas spécialement critiqués à ces égards, sont recevables.

Il en est de même de la nouvelle demande formulée en instance d'appel par la société SOCIETE2.) tendant au paiement du montant de 472.500 euros à titre d'indemnité de dédit, demande que la partie intimée s'était réservé le droit d'introduire dans l'acte introductif de la première instance du 23 janvier 2023 et qui n'est pas critiquée quant à sa recevabilité.

La demande en paiement des frais d'avocat exposés pour l'instance d'appel constitue une simple augmentation de la demande ayant le même objet, formulée en première instance et est donc également recevable.

1) Le cadre contractuel :

Le contrat conclu le 18 mars 2019 entre la société SOCIETE1.) représentée par son gérant de l'époque PERSONNE2.), en qualité de maître de l'ouvrage, et la société SOCIETE2.) représentée par ses administrateurs PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en qualité d'architecte, comporte les passages pertinents suivants :

Article 1. intitulé « *Préambule* »

« *Le MO a décidé de confier à l'Architecte, une mission d'architecture en vue de la réalisation de la construction d'un complexe de commerces, parkings et bureaux sur leur terrain sis ADRESSE3.) à Esch pour une surface bâtie de l'ordre de 43.000 m^2.*

Le coût des travaux est fixé par le MO à 51 800 000 € (cinquante et un millions huit cent mille euro) » ;

Article 2.1. intitulé « *Mission partielle* »

« (…), *le Maître de l'ouvrage confie à l'Architecte la mission complète d'architecture qui comprend entre autres :*

- *l'étude du programme ;*
- *l'établissement de l'avant-projet ;*
- *le dossier de demande de permis d'urbanisme et d'environnement ;*
- *la coordination de ses études avec celles qui seront confiées par le MO aux bureaux spécialisés en Stabilité, Techniques Spéciales, HVAC, Acoustique et au coordinateur Sécurité/Santé ;*
- *l'établissement des plans de détails permettant aux entrepreneurs la parfaite compréhension de la conception architecturale à réaliser ; (…)*

2.5 Modifications :

Les honoraires comprennent les divers avant-projets et les modifications mineures qui peuvent intervenir au cours de l'ouvrage.
Une rémunération supplémentaire est due pour toute modification majeure apportée par le MO au projet, après l'obtention du permis d'urbanisme et/ou approbation d'une phase précédente. » ;

Article 3 intitulé *« Honoraires de l'Architecte* »

« *3.1. Les honoraires sont fixés à 3,5 % du coût final des travaux.*

3.2. Le montant ci-dessus est calculé hors taxes.
Les honoraires seront payés par versements provisionnels au fur et à mesure de l'avancement des missions et selon le déroulement suivant :

10 % à la signature de la présente convention ;

15 % à l'acceptation de l'avant-projet ;

15 % à l'introduction des demandes de permis d'urbanisme ;

20 % au permis purgé ;

20 % à la remise du dossier d'exécution ;

15 % durant le chantier avec facture mensuelle ;

5% à la réception provisoire du bâtiment.

La TVA est à charge du maître de l'ouvrage. Elle n'est jamais incluse dans les taux ou prix unitaires repris ci-dessus.

3.3. Les notes d'honoraires doivent être réglées dès réception.

Toutes contestations d'honoraires doivent sous peine de déchéance, être motivées et adressées par lettre recommandée, endéans le délai de paiement de la facture s'y rapportant avec un maximum de quinze jours calendrier à partir de la date de la facture.

Toute facture, incontestée et impayée à son échéance sera, sur réception d'une mise en demeure, de plein droit majorée d'une indemnité forfaitaire de quinze pourcent (15%), ainsi que des intérêts de retard au taux annuel de dix pourcent (10%) jusqu'à parfait paiement, outre l'ensemble des frais d'huissiers et avocat, débours et autres dépens nécessités par le défaut ou le retard de paiement. (…)

3.6. Toutes prestations supplémentaires par rapport à la mission de l'Architecte telle que prévue dans la présente convention feront l'objet d'un accord préalable entre les parties, précisant l'étendue de la mission et les honoraires y afférent. » ;

Article 6 intitulé « *Obligations du MO* »

« *6.2. Le MO signe toute démarche nécessaire à l'obtention des autorisations afférentes aux travaux convenus et exerce personnellement, le cas échéant, toute voie de recours contre l'autorité concédée (commune, région, régies, impétrants) ou les tiers. (…)*

6.3. Le MO peut résilier la présente convention. Dans ce cas, le MO paie les honoraires pour les prestations accomplies par l'Architecte au moment de la résiliation et un dédit correspondant à 20 % du montant des honoraires restant à facturer.

6.4. L'Architecte est également en droit de considérer que le MO résilie unilatéralement sa mission à défaut d'avoir posé dans un délai de 24 mois, les actes nécessaires à la poursuite normale du dossier. En ce cas, l'Architecte peut prétendre aux honoraires tel que repris au point 6.3 ».

2) La facture du 4 mars 2021 portant sur la somme de 318.181,50 euros

Le 4 mars 2021, la société SOCIETE2.) établit à l'adresse de la société SOCIETE1.) un écrit intitulé « *Note d'honoraires n° 01/21* » qui est de la teneur suivante :

« *<u>Concerne :</u> Construction d'un Immeuble de commerce et bureaux à ADRESSE3.)*

Honoraires Suivant notre convention

Montant estimé des travaux		*51 800 000,00 €*
Honoraires pour mission partielle	*3,5%*	*1 813 000,00 €*
Avance due à ce jour	*25%*	*453 250.00 €*
Montant déjà facturé		*- 181 300,00 €*
A facturer		*271 950,00 €*
TVA 17%		*46 231,50 €*
Total à payer		*318 181,50 €*

La somme de trois cent dix-huit mille cent quatre-vingts et un euro cinquante centime à verser à notre compte SOCIETE9.) NUMERO3.) au comptant ».

Aux termes de l'article 100-3 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales telle que modifiée, les sociétés, dont l'objet est civil, peuvent se constituer dans les formes de l'une des sociétés commerciales énumérées à l'article 100-2, alinéa 1er de la même loi, mais, dans ce cas, ces sociétés, ainsi que les opérations qu'elles feront, seront commerciales et soumises aux lois et usages du commerce.

Parmi les lois et usages du commerce figure le principe de la liberté de la preuve et, notamment, la théorie de la facture acceptée (Cour 23 octobre 2014, n° 39632 ; Cour 20 janvier 2016, n° 40259).

La théorie de la facture acceptée peut donc s'appliquer aux mémoires d'honoraires établis par les professions libérales s'ils émanent non d'une personne privée exerçant la profession libérale d'architecte, mais d'une société commerciale.

Au sens de l'article 109 du Code de commerce, la facture est un écrit donné par un commerçant et dans lequel sont mentionnés l'espèce et le prix des marchandises ou des services, le nom du client et l'affirmation de la dette de celui-ci ; cet écrit est destiné à être remis au client afin de l'inviter à payer la somme y indiquée. Ce dont une facture fait état, c'est d'une créance qui se rapporte à l'exécution (présente ou future) d'un contrat (Cour 26 mars 2015, n° 40469 du rôle).

Au vu de la teneur de la facture du 4 mars 2021 décrite ci-dessus, la Cour approuve le tribunal en ce qu'il a décidé que le document en question remplit les conditions de précision pour constituer une facture au sens commercial du terme. Elle indique, en effet, qu'elle se rapporte à des honoraires d'architecte redus dans le cadre de la construction d'un immeuble de commerce et de bureaux à ADRESSE3.) et elle se réfère au contrat entre parties en ce qui concerne les tranches de facturation convenues. De plus, la simple soustraction du montant y indiqué comme étant « *déjà facturé* » de

celui nouvellement mis en compte a permis à la société SOCIETE1.) de savoir qu'il s'agit de la deuxième tranche des honoraires promérités, d'après le contrat des parties, pour l'établissement de l'avant-projet.

La précision suffisante de l'écrit actuellement litigieux du 4 mars 2021 peut encore se déduire du fait que la facture n° 05/19 du 10 avril 2019, établie dans le cadre de l'exécution du même contrat d'architecte par la société SOCIETE2.) et concernant la première tranche de 10% des honoraires conventionnellement fixée, avait le même libellé et qu'elle a été payée le 24 avril 2020 sans que la société SOCIETE1.) ne relève l'imprécision de l'indication des services prestés.

La société SOCIETE1.) ne pouvait donc, en l'occurrence, se méprendre sur le fait que la société SOCIETE2.) lui réclamait la deuxième tranche des honoraires d'architecte se rapportant à l'établissement de l'avant-projet, ce qu'indiquait d'ailleurs aussi le courriel de transmission du 8 mars 2021, dont la réception par la société SOCIETE1.) n'est pas contestée.

La facture concernant des services prestés, les développements faits par les parties au sujet de la facture d'acompte ne sont pas pertinents pour la solution à apporter au litige.

La charge de la preuve de l'envoi de la facture et de la réception de celle-ci par le destinataire incombe au demandeur qui invoque le principe de la facture acceptée. Cette preuve peut être rapportée par tous moyens de droit, y compris la présomption, ce qui signifie que, pour rapporter cette preuve, il suffit d'établir des éléments de fait laissant présumer que cette partie les a reçues (Cour 15 février 2012, n°35994 du rôle ; Cour 18 janvier 2017, n°42439 du rôle ; Cour 11 juillet 2018, n°45252 du rôle).

Suivant courriel adressé le 8 mars 2021 par le représentant de la société SOCIETE2.), PERSONNE3.), au gérant de la société SOCIETE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) indique que « *Tu trouveras ci-joint, notre facture pour l'avancement actuel des déférentes études d'avant-projet* ».

Si la société SOCIETE1.) conteste avoir reçu la facture du 4 mars 2021 avant le 7 septembre 2022, elle ne conteste pas la réception du courriel en question auquel il n'est pas établi qu'elle ait répondu en réclamant la transmission de la facture qui n'y aurait pas été annexée.

Le 20 octobre 2021, PERSONNE3.) écrit à PERSONNE5.) et à PERSONNE2.) en fin d'un courriel se rapportant à l'exécution du projet « *ALIAS1.)* », dont il n'est pas controversé qu'il est à la base du contrat du 18 mars 2019, « *P.S. : Dois-je te redire combien nous attendons que nos factures soient honorées ? ».*

Le 21 octobre 2021, PERSONNE5.) répond, sans auparavant s'enquérir au sujet de l'identité des factures visées par la demande de PERSONNE3.), que « *Concernant la facturation, je comprends ton attente mais comme déjà dit il faut patienter encore un peu, d'ici fin d'année, elles devraient être honorées* ».

Si le tribunal a relevé à juste titre, que cette correspondance ne précise pas quelles factures étaient concernées, il n'est pas controversé en instance

d'appel qu'en rapport avec le projet « *ALIAS1.)* », la facture du 4 mars 2021 était la seule en souffrance.

Le 3 décembre 2021, PERSONNE3.) écrit de nouveau à PERSONNE2.) dans les termes suivants : « *Tu nous as à plusieurs reprises signalé que l'état de votre trésorerie ne permettait pas de nous verser le solde de notre facture datée du 4 mars 2021. Cette situation était acceptable dans la mesure où nous pouvions compter sur un délai de paiement raisonnable. Or, cela fait maintenant 9 mois que cette facture reste ouverte. Nous souhaitons donc avoir de ta part l'assurance du paiement avant la fin de cette année du solde de cette facture. D'autre part nous comptons sur toi pour qu'un tel délai de paiement ne soit plus nécessaire pour honorer la facture qui devrait suivre l'introduction de la demande de permis* ».

Restant sans réponse écrite, PERSONNE3.) écrit de nouveau le 7 décembre 2021 en remerciant PERSONNE2.) de son appel téléphonique et demande « *peux-tu nous donner une idée de date pour le paiement du solde de notre facture ? »*

Le 25 janvier 2022, PERSONNE2.) répond finalement dans les termes suivants : « *Pour ce qui est du solde de votre facture, nous avançons vers différentes solutions, avec une visibilité de closing de notre levée de fond au plus tard pour le deuxième trimestre 2022, mais nous devrions avoir une solution pour votre paiement dans les 2 mois* ».

Par courriel du 16 mai 2022, PERSONNE3.) transmet à PERSONNE5.) un décompte des honoraires redus et paiements relatifs au chantier à ADRESSE3.) reprenant la facture impayée du 4 mars 2021 (erronément désignée comme datant du 5 mars 2021), avec les pénalité et intérêts de retard, ainsi que les factures restant à émettre. Le représentant de la société SOCIETE1.) n'a pas réagi à cette missive.

Au vu de tous ces éléments et notamment du fait que la société SOCIETE1.), dans sa correspondance, n'a à aucun moment demandé des détails au sujet de la facture impayée ni affirmé ne pas avoir reçu celle-ci, mais qu'elle a, au contraire, expliqué le non-paiement de la facture par des problèmes de trésorerie interne, la Cour, à l'instar du tribunal, tient pour établi que la facture du 4 mars 2021 a été réceptionnée par la société SOCIETE1.) à une date proche de sa date d'établissement et retient que la société SOCIETE1.) était forclose à invoquer l'absence de réception de la facture en question dans ses courriers recommandés des 2 août 2022 et 22 septembre 2022.

Le tribunal a correctement rappelé que l'acceptation des factures reçues peut être expresse ou tacite, que le silence gardé au-delà du temps nécessaire pour prendre connaissance de la facture, pour contrôler ses mentions, ainsi que les fournitures auxquelles elle se rapporte, fait présumer que la facture a été acceptée et qu'il incombe au destinataire commerçant de renverser cette présomption en établissant, soit qu'il a protesté en temps utile, soit que son silence s'explique autrement que par une acceptation.

Concernant la durée du délai de protestation, l'article 3.3. précité de la convention stipule que les contestations d'honoraires doivent, sous peine de déchéance, être motivées et adressées par lettre recommandée, au maximum endéans les quinze jours calendrier à partir de la date de la facture. Ce délai conventionnel assure au client le temps nécessaire pour

contrôler les prestations mises en compte, eu égard à la nature du contrat d'architecte et aux liens étroits entre le maître de l'ouvrage et l'architecte qu'il engendre, et il répond en même temps à la nécessité d'un délai de protestation bref pour assurer la célérité et la loyauté dans les opérations commerciales.

C'est donc à juste titre que le tribunal a retenu que les contestations émises par la société SOCIETE1.) les 2 août et 22 septembre 2022 sont tardives.

Les juges de première instance sont également à approuver pour avoir retenu qu'en présence d'un contrat de prestation de services, l'acceptation de la facture engendre une présomption réfragable de l'existence de la créance affirmée dans la facture et que la charge de la preuve de l'inexistence de cette créance incombe à la société SOCIETE1.).

Or, les contestations de la société SOCIETE1.) tenant à l'absence de précision suffisante de l'avant-projet établi et mis en compte par la société SOCIETE2.) ne sont étayées par aucun élément objectif du dossier, le contrat prévoyant l'établissement d'un simple « *avant-projet »* et non pas d'un « *avant-projet détaillé* » tel que revendiqué par la société SOCIETE1.).

L'avant-projet, tel que réalisé par la société SOCIETE2.), ayant été déposé auprès de la ADRESSE4.) dans le cadre du dossier de demande de permis de construire, le tribunal a retenu à juste titre que le projet en question a nécessairement été accepté par la société SOCIETE1.). Dans le cadre de ses remarques au sujet dudit projet, la commune n'a d'ailleurs pas relevé les imprécisions actuellement invoquées par la la société SOCIETE1.), mais plutôt la contrariété du projet à la règlementation de l'urbanisme en vigueur, contrariété de laquelle la société SOCIETE2.) avait averti le maître de l'ouvrage avant le dépôt du projet à la commune, mais que ce dernier a ignorée préférant demander des modifications de la règlementation en vigueur.

Sans qu'il n'y ait lieu d'analyser encore le moyen tiré par la société SOCIETE2.) de l'aveu extra-judiciaire, le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a dit la demande de la société SOCIETE2.) en paiement de la facture du 4 mars 2021 fondée pour la somme de 318.181,50 euros taxes comprises.

Concernant la clause pénale, l'article 1152 du Code civil dispose que « *Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite* ».

Suivant les termes de l'article 1226 du Code civil, la clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation. La clause pénale, constituant une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels, a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Le législateur, dans un souci d'équité, a donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire. Ce n'est toutefois qu'à titre exceptionnel que l'article 1152, alinéa 2 permet la modification judiciaire de la peine convenue, le législateur n'ayant pas entendu remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la peine convenue est donc la règle et la modification est l'exception.

La sanction contractuelle du manquement d'une partie à ses obligations s'applique du seul fait de cette inexécution. Par conséquent, le créancier victime de l'inexécution n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice.

En vertu du texte cité ci-dessus, il appartient au juge d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Le caractère manifestement excessif ou non de la clause doit être objectivement apprécié. Le premier critère à considérer est tiré de la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier. Le deuxième consiste à examiner la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devrait être appliquée dans toute sa rigueur en vue de vérifier si par son application le créancier ne tire pas un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation qu'il n'en aurait tiré de son exécution. Le troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur (Cour 10 février 2010, Pas. 35, p.153).

En cas de reconnaissance du caractère manifestement excessif de la peine stipulée, il incombe au juge de la réduire dans une limite située entre le préjudice effectivement souffert et le seuil au-delà duquel elle aurait un caractère manifestement excessif. Si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties. En revanche, lorsqu'il décide de réajuster la clause manifestement excessive, il doit motiver sa décision, c'est-à-dire indiquer en quoi la clause est manifestement excessive (Cour 9 novembre 1993, Pas. 29, p. 293).

En l'occurrence, aucune des parties ne produit des éléments pertinents pour permettre à la Cour de comparer le montant de la clause pénale à celui du préjudice réellement subi par la société SOCIETE2.).

Cette dernière fait cependant valoir à juste titre, que sous de vains prétextes et moyennant des promesses de paiement non tenues, la société SOCIETE1.) a réussi de retarder le paiement de la facture du 4 mars 2021, sans encourir la mise en compte d'intérêts de retard jusqu'au jour de la mise en demeure du 18 juillet 2022 et que le montant des intérêts conventionnels stipulés et destinés à indemniser le seul retard de paiement, se serait élevé pour la période du 4 mars 2021 jusqu'au 18 juillet 2022 à un montant presque équivalent au montant de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) n'établit donc pas que la clause pénale stipulée dépasse de manière excessive le dommage total subi par la société SOCIETE2.).

Il s'ajoute qu'au vu des développements ci-dessus au sujet de la réception de la facture du 4 mars 2021 par la société SOCIETE1.) et des promesses de paiement, celle-ci ne peut être considérée comme ayant été de bonne foi

dans le cadre de l'exécution du contrat entre parties et notamment de son obligation d'honorer les services prestés par l'architecte.

La demande en réduction de la clause pénale n'est donc pas fondée et le jugement du 8 mai 2024 est à confirmer en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) sur base de l'article 3.3. du contrat à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 318.181,50 euros à majorer d'une indemnité forfaitaire de 15%, avec les intérêts conventionnels au taux annuel de 10% sur le montant de 318.181,50 euros à partir de la mise en demeure du 19 juillet 2022, jusqu'à solde.

3) La facture du 1er septembre 2022 pour un montant de 552.825 euros

Cette facture porte sur la tranche d'honoraires de 15% relative à l'introduction des demandes de permis d'urbanisme.

Il n'est pas controversé que cette facture a été transmise à la société SOCIETE1.) par courrier recommandé du 7 septembre 2022 et qu'elle a été contestée par cette dernière suivant courrier recommandé du 22 septembre, soit endéans le délai de protestation conventionnel, notamment au motif que la demande de permis de bâtir n'a pas été introduite et que les permissions de voierie, des SOCIETE7.) et les permissions SOCIETE8.) devant accompagner le dossier commodo incommodo n'ont pas été réalisées et qu'aucune demande de ces chefs n'a donc été introduite par l'architecte.

La société SOCIETE2.) admet que ces demandes n'ont pas été introduites et reproche à la société SOCIETE1.) d'être responsable des retards pris à ces égards.

Le tribunal a relevé à juste titre que le contrat du 18 mars 2019 ne prévoit pas de délai endéans lequel les prédites demandes auraient dû être introduites. Il n'est pas non plus établi qu'un tel délai ait été convenu d'une autre manière entre parties.

Le tribunal a encore souligné à bon escient que, si la société SOCIETE1.) a pris la qualité de maître de l'ouvrage dans le cadre du contrat du 18 mars 2019 et si elle en assume les responsabilités à l'égard de la société SOCIETE2.), il se dégage des pièces versées que l'investisseur et promoteur du projet est une tierce entreprise et que c'est cette personne qui doit introduire la demande d'autorisation d'urbanisme auprès des autorités communales.

Il ressort de la correspondance échangée entre la société SOCIETE2.) et respectivement la société SOCIETE1.) et les représentants de l'autorité publique que le projet de l'investisseur ne correspondait pas à la règlementation de l'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune d'ADRESSE4.)-sur-Alzette. La société SOCIETE2.) a relevé ce problème dans plusieurs courriers adressés à la société SOCIETE1.) qui, sur instructions reçues de son propre cocontractant et investisseur, a néanmoins maintenu le projet et préféré demander des dérogations aux règlements en question, sinon une modification du plan d'aménagement de la zone concernée par la construction, démarches qui étaient en cours lorsque la facture litigieuse a été établie.

S'il est un fait que les désirs du maître de l'ouvrage et investisseur dont la société SOCIETE1.) doit répondre envers son propre cocontractant, ont retardé la procédure de demande de permis d'urbanisme, il reste que la société SOCIETE2.) n'établit pas en quoi l'attitude de la société SOCIETE1.) serait fautive.

Il s'ajoute que, même à admettre que la société SOCIETE1.) ait commis une faute dans l'exécution de ses obligations contractuelles, la sanction en serait sa responsabilité contractuelle engendrant, le cas échéant, des dommages et intérêts et non pas l'exigibilité d'une facture pour des prestations qui n'ont pas été effectuées conformément aux termes de la convention des parties.

C'est donc à juste titre et pour des motifs que la Cour adopte que le tribunal a constaté qu'à défaut d'avoir introduit les demandes de permis d'urbanisme donnant droit à une tranche d'honoraires de 15%, la demande de la société SOCIETE2.) en paiement du montant de 552.825 euros n'est pas fondée.

4) Les factures du 1er septembre 2022 pour les montants de 156.429 euros et de 234.643,50 euros

Ces factures ont été transmises à la société SOCIETE1.) par courrier recommandé du 7 septembre 2022 et celle-ci les a contestées par courrier recommandé du 22 septembre 2022, endéans le délai de protestation conventionnel.

La société SOCIETE2.) désigne les deux factures comme factures de révision se rapportant à une augmentation rétroactive par l'architecte de ses honoraires au motif que le coût initial des travaux retenu dans le contrat de 51.800.000 euros aurait été augmenté à 90.000.000 euros.

S'il se dégage de l'article 3.1. du contrat que les honoraires de l'architecte sont fixés à 3,5 % du coût final des travaux, le premier article du même contrat prévoit que le coût des travaux est « *fixé* » à 51.800.000 euros et non pas seulement *« évalué »* comme le prévoyait le projet de contrat initial.

L'article 2.5. du contrat stipule que les honoraires comprennent les divers avant-projets et les modifications mineures pouvant intervenir en cours d'exécution et qu'une rémunération supplémentaire est due pour toute modification majeure apportée par le maître de l'ouvrage au projet, après l'obtention du permis d'urbanisme et/ou approbation d'une phase précédente.
L'économie du contrat du 18 mars 2019 qui a été établi par la société SOCIETE2.) et qui doit être interprété en faveur de la société SOCIETE1.) qui s'est engagée, permet donc de retenir tel que le soutient la société SOCIETE1.), que l'envergure du marché sur base de laquelle les honoraires de l'architecte ont été promis a été fixée par les parties à 51.800.000 euros et que l'allocation d'honoraires supplémentaires en raison d'une importante modification du projet était soumise à un nouvel accord entre parties.

La société SOCIETE2.) démontrant qu'il y a en l'occurrence eu modification majeure du projet, il lui aurait incombé, en vertu de la convention entre parties, mais également en vertu du principe de loyauté devant gouverner les opérations commerciales et sur base de l'évaluation du coût des travaux avancée lors de la réunion du 6 juillet 2022 par le maître de l'ouvrage, de renégocier une nouvelle base de rémunération ou simplement une

rémunération supplémentaire, avant de pouvoir établir des factures en ce sens.

Le jugement du 8 mai 2024 est donc à confirmer en ce qu'il a dit non fondées les demandes de la société SOCIETE2.) en paiement des montants de 156.429 euros et de 234.643,50 euros.

5) Les frais et honoraires d'avocat

Au vu du contrat du 18 mars 2019 prévoyant le sort des honoraires d'avocat en cas de non-paiement et du principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle dictant l'irrecevabilité de la demande formulée sur la base délictuelle en présence d'un contrat, les développements faits par la société SOCIETE2.) dans le cadre de sa demande principale basée sur le contrat entre parties qui ont trait aux principes gouvernant la responsabilité délictuelle ne sont pas pertinents pour la solution à apporter au litige.

L'article 3.3. du contrat du 18 mars 2019 se rapporte aux factures impayées et il prévoit le paiement par le débiteur de l'ensemble des frais d'huissiers et avocats, débours et autres dépens nécessités par le défaut ou le retard de paiement.

Le tribunal a correctement décidé que la société SOCIETE1.) se trouve dans l'hypothèse de non-paiement injustifié de la facture du 4 mars 2021 et que la prédite clause joue donc.

En instance d'appel, la société SOCIETE2.) produit deux notes de frais et honoraires établies par son avocat au Luxembourg en date des 19 décembre 2023, portant sur une somme totale de 6.346,94 euros hors taxes et du 20 mai 2025 portant sur une somme de 8.258,86 euros hors taxes et elle établit le paiement de ces notes d'honoraires.

La société SOCIETE1.) relève à juste titre que les demandes de la société SOCIETE2.) ne sont fondées, que pour autant qu'elles concernent la facture du 4 mars 2021, représentant le quart du montant entier réclamé. Elle soutient cependant à tort que son attitude ne constitue pas une résistance injustifiée ou fautive. En effet, une attitude déloyale, en sus du non-paiement injustifié des honoraires, n'est pas exigée par le contrat entre parties.

Au vu des développements ci-dessus, la somme invoquée à titre de dommage, n'est cependant en lien causal avec le non-paiement de la facture qu'à raison d'un quart.
Concernant le montant des honoraires, la société SOCIETE1.) relève à juste titre qu'elle ne doit pas subir le choix de son adversaire de mandater deux avocats, un au Luxembourg et un en Belgique et que les honoraires engendrés par les rapports faits par l'avocat luxembourgeois à l'avocat belge ne se trouvent donc pas en lien causal avec la faute contractuelle par elle commise. Les frais de correspondance avec l'étude d'avocats belges sont donc à déduire du dommage réparable. Les frais de préparation d'une saisie-arrêt entrent dans les démarches de recouvrement de la facture du 4 mars 2021.

La demande en indemnisation pour fais d'avocat est donc fondée pour la somme totale de [(6.346,94 – 1.214,58) + (8.258,86 – 1.466,67)] /4 = 2.981,14 euros hors taxes pour les deux instances, soit le montant de

3.487,93 euros, taxes comprises, avec les intérêts légaux à partir du jour du présent arrêt qui liquide le montant des honoraires indemnisables, jusqu'à solde. Le jugement déféré est à réformer en ce sens.

6) L'indemnité de dédit

La société SOCIETE2.) invoque l'article 6.4. du contrat d'architecte cité ci-dessus pour soutenir qu'en n'ayant plus posé aucun acte dans le but d'exécuter le contrat entre parties depuis le 18 octobre 2022, date d'une mise en demeure, soit depuis plus de 24 mois, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat et qu'elle peut donc prétendre à un dédit correspondant à 20 % du montant des honoraires restant à facturer.

La société SOCIETE1.) n'a pas pris position par rapport à cette demande.

Dans le courrier émanant de son mandataire du 18 octobre 2022 portant mise en demeure de payer les 4 factures faisant l'objet du présent litige, la société SOCIETE2.) propose de différer le paiement de la facture de 552.825 euros jusqu'au 28 décembre 2022, à condition que ses trois autres factures soient payées et que la société SOCIETE1.) démontre qu'elle a tout mis en œuvre afin de permettre la bonne poursuite du projet en vue du dépôt de la demande de permis le 28 décembre 2022 au plus tard, conformément au planning qui aurait été fixé par le maître de l'ouvrage. A défaut, elle avertit la société SOCIETE1.) qu'elle va introduire une action en justice et qu'elle réclamera indemnisation sur base des stipulations contractuelles. Elle indique également que, dans le cas où la société SOCIETE1.) souhaitait mettre fin à la convention des parties, elle demanderait l'application des termes de l'article 6.3. du contrat relatif au dédit.

La société SOCIETE1.) ne soutient pas avoir réagi à ce courrier et aucune démarche en vue de la continuation du projet ne se dégage des pièces versées.

Par courrier recommandé du 19 mai 2025 la société SOCIETE2.) informe la société SOCIETE1.) de ce qu'en absence de réaction de sa part à son courrier recommandé du 18 octobre 2022, elle considère le contrat d'architecte comme résilié et elle demande le paiement de l'indemnité de dédit de 20% des honoraires restant encore à facturer.

En l'absence de preuve d'actes de la société SOCIETE1.) tendant à la bonne exécution du contrat d'architecte du 18 mars 2019, depuis le 18 octobre 2022, c'est à bon droit que la société SOCIETE2.) a considéré le contrat en question comme résilié.

Il se dégage toutefois des développements ci-dessus au sujet du prix des travaux conventionnellement fixé à 51.800.000 euros que l'indemnité de 20% est à calculer sur un prix total des travaux de 51.800.000 euros. Dans la mesure où 25% des honoraires ont déjà été facturés, restent à facturer 75% des honoraires (51.800.000 euros x 3,5%) à savoir 1.359.750 euros, de sorte que le dédit s'élève à 271.950 euros.

La demande de la société SOCIETE2.) du chef de l'indemnité de dédit est donc fondée pour la somme de 271.950 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la mise en demeure, le 19 mai 2025, jusqu'à solde.

7) Les accessoires

Comme la société SOCIETE2.), sur base du présent arrêt, se voit indemniser pour les honoraires d'avocat exposés tant pour la première instance que pour l'instance d'appel et comme elle n'établit pas avoir exposé d'autres frais irrépétibles en relation avec ces deux instances qu'il serait injuste de laisser à sa charge, le jugement entrepris est à réformer en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure et il convient de dire non fondée la demande de la société SOCIETE2.) en allocation d'une telle indemnité pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) succombant à l'instance, le jugement du 8 mai 2024 est à confirmer en ce qu'il a dit non fondée sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et sa demande introduite sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en instance d'appel n'est pas non plus fondée.

En vertu des dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, la société SOCIETE1.) doit supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

Le présent arrêt étant exécutoire, la demande de la société SOCIETE2.) tendant à l'exécution provisoire est sans objet.

P A R C E S M O T I F S

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit les appels principal et incident partiellement fondés,

par réformation,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) la somme de de 3.487,93 euros, taxes comprises, avec les intérêts légaux à partir du jour du présent arrêt, jusqu'à solde,
dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement du 8 mai 2024 pour le surplus,

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité de dédit,

constate la résiliation du contrat d'architecte par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au 19 mai 2025,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) la somme de 271.950 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 19 mai 2025, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes des parties respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Anne DENOËL, sur ses affirmations de droit.