Arrêt commercial

Audience publique du seize mars deux mille onze.

Numéro 34424 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Annette GANTREL, première conseillère;
Eliane ZIMMER, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée AAA s.à r.l., *établie et ayant son siège social à UUU, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,*

appelante *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 29 décembre 2008,*

comparant par Maître Gérard SCHANK, avocat à Luxembourg ;

e t :

la société à responsabilité limitée BBB s.à r.l., *établie et ayant son siège social à VVV, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,*

intimée *aux fins du susdit exploit KURDYBAN,*

comparant par Maître François TURK, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 27 juin 1996 la société à responsabilité limitée AAA a fait comparaître la société à responsabilité limitée BBB devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.400.000 francs, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société AAA a fait exposer à l'appui de sa demande que les parties étaient liées par un contrat de collaboration depuis le 7 décembre 1993 aux termes duquel la société BBB s'était engagée à réaliser pour le compte exclusif de son cocontractant des opérations immobilières. Faisant valoir que la société BBB a résilié unilatéralement et de façon intempestive le susdit contrat en date du 12 janvier 1996, elle a réclamé du chef de cette résiliation des dommages et intérêts pour le préjudice qu'elle a subi ayant consisté dans la désorganisation de son entreprise.

La demande est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil et subsidiairement sur les articles 1382 et suivants du même code.

La partie défenderesse originaire a contesté la résiliation unilatérale et a formé une demande reconventionnelle à l'audience du 5 mars 1997 aux termes de laquelle elle a réclamé le paiement de la somme de 650.000 francs à titre de rémunération mensuelle fixe pour les mois de janvier à mai 1996 et les commissions sur les opérations immobilières conclues en 1995.

Par son jugement rendu en date du 16 avril 1997 le tribunal a reçu les demandes principale et reconventionnelle et a, avant tout autre progrès en cause, admis la société AAA à prouver par témoin la dénonciation orale du contrat de collaboration par BBB et institué une expertise comptable en vue de calculer le montant des commissions redues à BBB.

Par son jugement du 30 avril 2008 le tribunal, statuant sur le résultat de l'enquête et de l'expertise, a déclaré non fondée la demande de la société AAA et a déclaré fondée la demande de la société BBB jusqu'à concurrence du montant de 16.542,33 € avec les intérêts légaux à partir du jugement jusqu'à solde.

Par exploit d'huissier du 29 décembre 2008 la société AAA a régulièrement relevé appel de ce jugement.

La partie appelante entend voir dire, par réformation du jugement entrepris, qu'elle a droit à indemnisation suite à la résiliation abusive du contrat de collaboration, indemnisation qu'elle chiffre à 35.000 € ; à titre subsidiaire elle conclut à l'institution d'une expertise comptable. Quant à la demande reconventionnelle, elle entend voir déclarer non fondées les demandes de la partie intimée et se voir décharger de toute condamnation.

La partie BBB a interjeté appel incident, estimant qu'elle n'a pas résilié le contrat de collaboration en janvier 1996, subsidiairement qu'elle n'a pas agi abusivement lors de la résiliation et elle demande par conséquent le paiement de la somme de

16.115 € avec les intérêts légaux à partir du 28 mai 1996 jusqu'à solde, sinon à partir du 30 avril 2008 jusqu'à solde à titre de rémunération fixe de janvier à mai 1996 ; en ordre subsidiaire, au cas où la Cour devrait admettre la rupture abusive du contrat au 12 janvier 1996, elle demande le paiement de la somme de 1.247,46 € à titre de rémunération du 1er au 12 janvier 1996. Elle demande la confirmation du jugement en ce que les premiers juges lui ont alloué le montant de 16.542,33 € à titre de commissions et ont débouté la société AAA de sa demande en paiement de dommages et intérêts.

Quant aux faits, il résulte des pièces versées au dossier que les parties étaient liées contractuellement à partir du 7 décembre 1993 par un contrat dénommé contrat de collaboration et que la société BBB avait contracté l'obligation d'effectuer toute opération immobilière pour le compte exclusif de AAA s.à.r.l. La société BBB devait toucher des commissions sur « *les ventes réalisées et actées* » suivant un tableau de commission intégré au contrat, les commissions étant payables après que l'agence AAA avait reçu le paiement intégral de la facture ; la société BBB devait encore toucher un revenu mensuel fixe de 130.000 flux qui était considéré comme « *un minimum de revenu mensuel* ».

Quant à la résiliation du contrat de collaboration et aux montants indemnitaires réclamés

Les premiers juges ont retenu que la partie AAA avait établi la résiliation unilatérale du contrat de collaboration, ont admis le caractère abusif de la résiliation, tout en déboutant la partie demanderesse originaire de sa demande en indemnisation du préjudice subi, au motif que la société AAA n'apporte le moindre élément pour démontrer la prétendue désorganisation de ses affaires et de la bonne marche de son entreprise. Ils ont déclaré rejeter la demande subsidiaire en institution d'une expertise au vu de la carence de la partie AAA dans l'administration de la preuve.

La partie AAA, faisant valoir que c'est à juste titre que les premiers juges ont déclaré abusive la dénonciation immédiate du contrat, critique les premiers juges en ce qu'ils n'ont alloué aucune indemnisation de ce chef. Elle continue à invoquer à titre d'élément de son préjudice la désorganisation de son entreprise et elle invoque en outre le comportement déloyal de BBB ayant consisté dans le débauchage de clients même avant la dénonciation du contrat au profit d'une société nouvellement constituée par le gérant de la société BBB en novembre 1995, et dans la constitution de cette nouvelle société par le gérant de la société BBB ayant un objet social identique à celui d'AAA (CCC), ainsi que dans la baisse de son chiffre d'affaires et le manque à gagner sur les ventes non réalisées après la rupture abusive du contrat de collaboration.

A titre subsidiaire, elle entend établir son préjudice par une expertise ayant pour objet la constatation du nombre des opérations immobilières conclues par la société BBB durant l'exécution du contrat, la détermination des bénéfices générés par les contrats ainsi conclus par la société BBB, la détermination des contrats conclus par AAA dans les 12 mois consécutivement à la rupture du contrat, la détermination du

nombre des opérations immobilières conclues par la société CCC après la rupture du contrat durant l'année 1996 et le calcul des bénéfices non réalisés par AAA après la rupture des relations contractuelles par comparaison des résultats.

La société BBB conteste la matérialité de la dénonciation du contrat en date du 12 janvier 1996 ; en ordre subsidiaire elle conteste le caractère abusif de la résiliation et l'existence d'un préjudice certain, direct et prévisible dans le chef de la société AAA résultant de la rupture du contrat de collaboration, de même qu'elle conteste le débauchage de clients par son gérant et le travail concurrentiel de la société CCC. Elle conclut au rejet de l'expertise pour défaut de pertinence.

C'est à juste titre que les premiers juges, en se basant sur la déposition du témoin DDD entendu lors de l'enquête principale à laquelle la partie AAA a été admise, ont dit que le contrat de collaboration a été dénoncé oralement et avec effet immédiat par le gérant de la société BBB en date du 12 janvier 1996.

L'abus de droit, invoqué par la partie appelante, est une sous-catégorie de la mauvaise foi contractuelle. La rupture du contrat est un droit pour le contractant qui n'engage sa responsabilité qu'en cas d'abus dans l'exercice de ce droit. L'auteur engagera sa responsabilité contractuelle chaque fois que son attitude aura été dictée par la mauvaise foi (Jurisclasseur, code civil, articles 1134 et 1135, effet obligatoire des conventions, exécution de bonne foi des conventions, no 87).

C'est à bon droit et par application du principe précité que les premiers juges ont retenu le caractère abusif de la résiliation du contrat de collaboration pour être intervenue à l'initiative de la société BBB de façon intempestive et en dehors de toute justification d'un motif grave susceptible de légitimer la résiliation sans préavis.

La partie AAA, ayant la charge de la preuve de son préjudice, reste en défaut d'invoquer le moindre fait concret de nature à établir la désorganisation de son entreprise. Par ailleurs, en se limitant à invoquer la baisse de son chiffre d'affaires et à offrir en preuve par expertise le nombre d'opérations non conclues consécutivement à la rupture du contrat par référence notamment au prétendu bénéfice de la société nouvellement constituée par le gérant de BBB (société CCC constituée le 15 novembre 1995), élément non pertinent dans la mesure où cette société a une personnalité juridique différente de la société BBB et du gérant de cette dernière, elle reste en défaut de verser sa propre comptabilité de nature à étayer la baisse de son chiffre d'affaires et le manque à gagner comme suites de la cessation de la collaboration. Concernant le préjudice allégué par l'activité concurrentielle du gérant de BBB et de la société CCC, ainsi que par des manœuvres déloyaux du fait d'un prétendu débauchage des clients d'AAA par le gérant de BBB au profit de la nouvelle société déjà constituée avant la rupture du contrat, ces faits ne trouvent pas leur cause dans la résiliation du contrat de collaboration.

L'offre de preuve par expertise est dès lors à rejeter pour être d'une part non pertinente et d'autre part il n'appartient pas à l'expert, en l'absence d'éléments suffisants, de rechercher si préjudice il y a eu.

Il suit de ce qui précède que la société AAA est à débouter de sa demande en paiement de dommages et intérêts par confirmation du jugement entrepris.

La partie BBB de son côté demande, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de AAA au paiement du montant de 16.115 € (originairement 650.000 francs) pour le **préjudice** par elle subi du fait du non paiement de la rémunération fixe pour les mois de janvier à mai 1996, sinon au paiement du montant de 1.247,46 € pour la période du 1er au 12 janvier 1996, date de la rupture du contrat.

C'est à bon droit que les premiers juges ont débouté la société BBB de cette demande dans la mesure où la rupture est intervenue le 12 janvier 1996 à l'initiative de BBB. BBB ne saurait prétendre à une indemnisation pour le préjudice subi, étant donné que c'est elle qui a résilié fautivement le contrat de collaboration en janvier 1996 et n'a plus effectué de prestations; ceci vaut également pour la période du 1er au 12 janvier 1996, étant donné qu'en résiliant fautivement le contrat au cours du mois de janvier 1996 elle n'a de ce fait plus conclu d'opérations immobilières pour le compte d'AAA en janvier 1996 et ne saurait prétendre au revenu minimum prévu contractuellement.

L'appel incident de la société BBB est dès lors à rejeter.

Quant à la demande de BBB en paiement de commissions

Les premiers juges ont entériné le rapport d'expertise EEE déposé le 8 mai 2001 concluant à un montant redû à BBB de 667.316 francs (16.542,33 €). La démarche de l'expert a consisté, conformément à sa mission judiciaire, de déterminer le nombre des opérations immobilières conclues par l'intermédiaire de BBB durant l'année 1995, de vérifier si ces opérations se sont concrétisées par un acte de vente définitif et de dresser le décompte. L'expert a conclu que 8 opérations étaient négociées par BBB et que par conséquent la commission était due à BBB, qu'une opération a été conclue par l'entremise des deux agences immobilières et qu'il y avait donc lieu à partage des commissions entre AAA et BBB ; en ce qui concerne une opération il n'a pas pu déterminer le créancier de la commission.

La société AAA critique les premiers juges pour ne pas avoir retenu à charge de la société BBB dans le cadre de l'exécution du contrat de collaboration, qualifié par elle de mandat, un devoir de conseil et d'assistance au profit des clients, qui prétendument « *allait des étapes préliminaires de l'achat et notamment en ce qui concernait le financement du projet immobilier, l'élaboration du cahier de charges et jusqu'à la finalisation de la vente avec la rédaction de l'acte authentique ».* En ordre subsidiaire, elle offre de prouver par enquête cette obligation à charge de la société BBB, ainsi que les manquements à cette obligation par le cocontractant depuis mai 1995. Elle réitère ainsi son offre de preuve présentée en première instance et qui a été rejetée par les premiers juges au motif que le contrat de collaboration ne prévoyait pas d'obligation d'assistance, que les manquements à cette obligation n'étaient pas précisés, et que les faits offerts en preuve étaient non pertinents eu égard au fait que la société AAA n'avait subi aucun préjudice dans la mesure où les

opérations immobilières ont été réalisées et les actes définitifs dressés suite à l'intervention de BBB.

La société BBB conteste l'existence à sa charge d'une obligation d'assistance découlant du contrat de collaboration qualifié par elle de contrat de prestation de services, ainsi que les manquements lui reprochés. Elle conclut à l'irrecevabilité de l'offre de preuve et à la confirmation du jugement entrepris, sauf à réclamer des intérêts sur le montant principal à partir du paiement des factures à AAA par le client respectif, sinon à partir de la date de la demande reconventionnelle jusqu'à solde.

Force est de constater que selon les termes du contrat de collaboration, la société BBB a contracté une obligation de prester pour le compte exclusif de son cocontractant des opérations immobilières, qu'elle ne devait pas agir au nom de ce dernier et qu'elle a agi partant en dehors de toute représentation.

Au vu du contenu très succinct du contrat qui se limite à indiquer la prestation de BBB par la conclusion d'opérations immobilières, sans stipulation d'aucune autre obligation précise à charge de la société BBB, et en prenant en considération la détermination du montant des commissions redues à BBB au vu de la réalisation de l'opération immobilière et de la rédaction de l'acte définitif, la Cour conçoit difficilement à charge de BBB une obligation d'assistance aussi étendue que celle alléguée par la partie appelante. Même à admettre une telle obligation, la Cour se doit de constater, à l'instar des premiers juges, que la société AAA n'invoque pas de façon précise un manquement à ce devoir d'assistance et qu'elle ne peut prétendre à un quelconque dommage dans la mesure où 9 opérations immobilières retenues par l'expert judiciaire ont été finalisées par l'intermédiaire de BBB, respectivement par les deux agences immobilières.

Il s'ensuit que l'offre de preuve par témoins est à déclarer irrecevable pour défaut de précision et de pertinence et que la société AAA n'a pas établi dans le chef de BBB un manquement à une obligation contractuelle de nature à influer sur le paiement des commissions.

C'est à juste titre, par une motivation à laquelle la Cour se rallie, que les premiers juges ont entériné les conclusions de l'expert et ont déclaré fondée la demande reconventionnelle de la société BBB pour le montant de 16.542,33 €.

La société BBB entend voir fixer, par réformation du jugement entrepris, le point de départ du cours des intérêts au jour du paiement des diverses factures par le client final à AAA, sinon à partir du 5 mars 1997, date de la formulation de la demande reconventionnelle. Elle fonde sa demande principale sur l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts qui dispose que « *les créances des transactions commerciales produisent des intérêts exigibles de plein droit le jour suivant la date du paiement.* » En ordre subsidiaire elle considère la formulation de la demande reconventionnelle comme mise en demeure faisant courir les intérêts.

La société AAA résiste à la demande en concluant que la loi précitée du 18 avril 2004 ne saurait s'appliquer de façon rétroactive pour les factures émises par BBB ; quant au cours des intérêts à partir de la date de la demande reconventionnelle, elle

invoque l'application de l'article 1153-1 du Code civil et demande à la Cour de prendre en compte des considérations d'équité et notamment la longueur de la procédure de première instance pour ne pas faire courir les intérêts à partir de la demande en justice.

Conformément à l'article 18 de la loi précitée du 18 avril 2004 qui dispose que « *la présente loi s'applique aux paiements effectués en exécution des contrats conclus, renouvelés ou prorogés après son entrée en vigueur. Elle s'applique en tous cas aux paiements effectuées en exécution des contrats en cours un an après son entrée en vigueur »,* cette loi ne s'applique pas aux paiements des commissions à intervenir en exécution d'un contrat résilié en date du 12 janvier 1996. La demande principale n'est dès lors pas fondée.

L'article 1153-1 du Code civil invoqué par la partie appelante n'est pas d'application dans la mesure où cet article vise les obligations stipulées en monnaie étrangère.

En application de l'article 1153 du Code civil, les intérêts courent en l'espèce à partir de la formulation de la demande reconventionnelle, 5 mars 1997.

Les deux parties concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La société AAA, qui succombe dans son appel et est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel, ne peut prétendre à une indemnité de procédure.

Il est inéquitable de laisser l'intégralité des frais non compris dans les dépens à charge de la partie intimée BBB. Il y a lieu de lui allouer pour l'instance d'appel la somme de 1.500 € au titre de participation aux honoraires d'avocat.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

déclare non fondé l'appel principal ;

déclare partiellement fondé l'appel incident ;

dit que les intérêts légaux sur le montant de 16.542,33 € courent à partir du 5 mars 1997, date de la demande reconventionnelle, jusqu'à solde ;

pour le surplus confirme le jugement entrepris ;

déboute la société AAA s.à r.l. de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société AAA s.à r.l. à payer à la société BBB s.à r.l. la somme de 1.500 € à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société AAA s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel, dont distraction au profit de Maître François TURK sur ses affirmations de droit.