

Arrêt commercial

Audience publique du premier avril deux mille quinze

Numéro 40989 du rôle.

Composition :

Roger LINDEN, président de chambre;
Marianne HARLES, conseillère ;
Elisabeth WEYRICH, conseillère;
Patrick KELLER, greffier.

Entre :

A, (...), demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 13 février 2014,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

B, établie et ayant son siège social à (...), 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 RUKAVINA,

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 11 juin 2012, A a fait donner assignation à B à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour la défenderesse s'entendre condamner à payer au demandeur la somme de 12.613,69 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Le demandeur a requis la majoration du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du jugement à intervenir, l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, A a soutenu que la somme qu'il réclame correspond au solde de la commission d'intermédiaire qui lui est due par l'assignée sur base d'un contrat conclu entre parties en date du 26 janvier 2004. Suivant ce contrat, il aurait été convenu que la défenderesse lui paye une commission de 3 % sur le prix d'achat ou de vente d'un immeuble au profit de la défenderesse B. Suite à l'entremise du demandeur, un contrat aurait été conclu en date du 8 juillet 2008 entre la défenderesse B et une dame C portant sur la construction par la défenderesse d'une maison à cinq appartements pour le compte de cette personne. Le prix de ce contrat aurait été fixé à 920.456,18 euros, de sorte que la commission du demandeur calculée sur ce montant s'élèverait à 27.613,69 euros. Un acompte de 15.000 euros aurait été payé par la défenderesse, de sorte que celle-ci lui serait redevable d'un solde de 12.613,69 euros.

Par un jugement contradictoire du 4 décembre 2013, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, a rejeté le moyen d'irrecevabilité soulevé par la défenderesse déduite de l'absence d'immatriculation du demandeur au registre de commerce et des sociétés et il a déclaré non fondée la demande de A. Pour statuer ainsi, les premiers juges ont estimé que la conclusion d'un contrat d'entreprise tel que celui conclu avec la dame C ne rentrait pas dans les prévisions du contrat conclu entre parties en date du 26 janvier 2004. Les premiers juges ont rejeté une attestation testimoniale versée par le demandeur au motif que l'attestante ne relatait pas des faits dont elle avait eu personnellement connaissance, mais seulement des oui-dire.

Par exploit d'huissier de justice du 13 février 2014, A a régulièrement relevé appel du jugement du 4 décembre 2013.

A l'appui de son recours, l'appelant a insisté pour dire que la signature du contrat entre l'intimée B et la dame C s'est faite par son entremise. L'intimée lui aurait payé un acompte de 15.000 euros sur la commission qui lui était due. Elle aurait refusé le paiement d'une somme supplémentaire en indiquant qu'elle refusait de payer deux

fois. Elle n'aurait jamais contesté l'intervention de l'appelant A dans la conclusion du contrat avec la dame C. L'appelant A a estimé que c'est à tort que les premiers juges ont rejeté l'attestation testimoniale qu'il avait versée aux débats.

L'intimée B n'a pas contesté que le contrat signé avec la dénommée C a été conclu par l'entremise de l'appelant, mais elle a soutenu que ce contrat ne rentre pas, de par son objet, dans le champ d'application du contrat du 26 janvier 2004 conclu avec l'appelant. En effet, ce dernier contrat prévoyait une provision de 3 % en faveur de l'appelant au cas où son intervention permettait l'acquisition d'un immeuble par l'intimée. Or, le contrat conclu avec la dénommée C porterait sur un contrat d'entreprise. Suivant une convention orale conclue entre parties, ce service de l'appelant aurait été rétribué par le paiement d'un forfait de 15.000 euros à l'appelant. Les termes du document qualifié de facture envoyée par l'appelant à l'intimée pour obtenir paiement de la somme de 15.000 euros conforteraient les dires de l'intimée. L'intimée a ajouté que c'est à bon droit que le tribunal a rejeté l'attestation testimoniale versée par l'appelant, l'attestante n'ayant pu relater des faits dont elle a eu personnellement connaissance.

La convention signée en date du 26 janvier 2004 entre l'appelant A et l'intimée B est de la teneur suivante :

« Herr A setzt sich ein um Grundstücke oder andere Immobilien ausfindig zu machen um dies dann vom Eigentümer der betreffenden Immobilie an die Firma B zu vermitteln.

Falls es zum Kauf/Verkauf zwischen einem Eigentümer und der Firma B kommen sollte, erhält Herr A eine Provision in Höhe von 3% netto ohne MwSt.

Diese Provision ist zahlbar bei dem betreffendem Notarakt.»

Le contrat du 8 juillet 2007 conclu entre la société B et la dénommée C porte sur un contrat d'entreprise en vertu duquel la société B s'est engagée à construire pour le compte de la dame C un immeuble à cinq appartements.

En date du 28 août 2008, l'appelant A a envoyé un écrit à la société B par lequel il lui a réclamé le paiement d'une commission de 15.000 euros par rapport au contrat conclu avec la dénommée C, sans autre réserve ou précision.

Les termes du contrat du 26 janvier 2004 sont clairs et précis en ce qu'ils prévoient le paiement d'une commission en faveur de l'appelant A au cas où par son entremise, la société B se porte acquéreur d'un terrain ou d'un autre immeuble. Il est tout aussi clair que le contrat du 8 juillet 2007 conclu entre l'intimée B et la dénommée C porte sur un contrat d'entreprise prévoyant la construction par l'intimée B d'une maison à cinq appartements pour

le compte de cette personne. Il s'ensuit que le contrat du 8 juillet 2007 ne rentre pas dans le champ d'application de celui du 26 janvier 2004 et que l'appelant ne peut pas se baser sur ce contrat pour réclamer une commission de 3 % à l'intimée pour le contrat conclu avec la dénommée C. Les termes du contrat du 26 janvier 2004 étant clairs, c'est à bon droit que l'intimée a conclu au rejet des arguments déduits par l'appelante des dispositions du Code civil relatives à l'interprétation des contrats.

Contrairement à ce qu'a soutenu l'appelant, le fait par l'intimée d'avoir payé une commission de 15.000 euros ne saurait être interprété comme valant reconnaissance que la commission de 3 % était due. En effet, si l'intimée a reconnu la réalité des services prestés par l'appelant dans le cadre du contrat conclu avec la dénommée C et qu'elle a reconnu le droit au paiement de ces services dans le chef de l'appelant, il ne résulte d'aucun élément du dossier que cette rétribution devait correspondre à 3 % du prix de ce contrat d'entreprise et que le paiement de la somme de 15.000 euros correspondait à un acompte. C'est à bon droit que l'intimée a relevé qu'aucune mention de l'écrit du 28 août 2008 par lequel l'appelant a requis le paiement de la somme de 15.000 euros ne laisse conclure que cette somme a été réclamée à titre d'acompte. Cet écrit reprend comme objet « commission bâtiment Machtum » et un prix, à savoir 15.000 euros, sans aucune réserve quant à un montant supérieur qui serait réduit.

C'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté l'attestation testimoniale de la dénommée C pour les motifs repris dans le jugement. En instance d'appel, l'appelant a versé deux écrits émanant de cette personne, qui tous les deux mentionnent uniquement que le contrat d'entreprise du 8 juillet 2007 a été conclu par l'entremise de l'appelant, fait qu'il faut le rappeler, n'a pas été contesté par l'intimée. Ces écrits ne renferment aucune précision quant au montant de la commission qui avait été promise à l'appelant relativement à ce projet. Ces écrits ne permettent partant pas de remettre en cause la conclusion retenue plus haut que l'appelant n'a pas prouvé avoir droit à une commission de 3 % du prix du marché conclu entre l'intimée et la dénommée C.

Faute par l'appelant d'établir que relativement aux services d'intermédiaire qu'il a prestés dans le cadre du contrat conclu avec la dénommée C il a droit à une commission de 3 % sur base du contrat du 26 janvier 2004, il doit, par confirmation du premier jugement et par adoption des motifs y développés, être débouté de sa demande.

Au vu de l'issue de l'appel, l'appelant A est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société B ayant dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de se défendre contre un appel déclaré non fondé, il y a lieu de faire droit à sa demande en octroi d'une indemnité de procédure et lui accorder de ce chef, au vu des éléments du dossier, la somme de 800 euros.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement n° 859/2013 du 4 décembre 2013,

déboute A de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne A à payer à B une indemnité de procédure de 800 euros,

condamne A aux frais et dépens de l'instance.