

Arrêt N° 175/17 IV-COM

Audience publique du treize décembre deux mille dix-sept

Numéro 43891 du rôle

Composition :

Roger LINDEN, président de chambre;
Marianne HARLES, première conseillère;
Elisabeth WEYRICH, conseillère;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée A, établie et ayant son siège social à, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Véronique Reyter d'Esch-sur-Alzette du 20 juillet 2016,

comparant par Maître Elisabeth Alex, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

la société anonyme B, établie et ayant son siège social à, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

intimée aux fins du prédit acte Reyter,

comparant par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Par acte d'huissier de justice du 28 janvier 2016, la société anonyme B a assigné la société à responsabilité limitée A (ci-après la société A) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 799.437,60 € du chef d'une facture impayée, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ce taux à majorer de 3 points à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir. Elle a en outre réclamé une indemnité de procédure de 5.000 €.

A l'appui de sa demande, la société B (anciennement B) a exposé avoir été liée par un contrat de louage de services du 29 septembre 2004 à la défenderesse qui l'aurait chargée de chercher un ou plusieurs acquéreurs potentiels de terrains d'une superficie de quelque 4,38 hectares sis dans le Parc d'activités Mamer-Capellen à Capellen, sinon des parts sociales des sociétés propriétaires desdits terrains. Le contrat aurait été conclu pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de six mois, sauf résiliation avec préavis de trois mois. Sa rémunération aurait été fixée à 3% du prix de vente, augmentée de la TVA. Elle a réclamé paiement de la facture du 29 octobre 2015 portant sur la somme de 799.437,60 €.

La société B a basé sa demande principalement sur l'article 109 du Code de commerce et subsidiairement sur les articles 1147 et suivants du Code civil.

La société A a soutenu avoir contesté la facture dans un bref délai. Elle a fait valoir à titre de moyen de défense que la société B n'avait pas droit à des honoraires, étant donné que l'objet du contrat de louage aurait porté sur des terrains agricoles, mais que la vente de ces terrains réalisée en 2015 aurait porté sur des terrains qu'elle avait entretemps viabilisés. Elle a soutenu en ordre subsidiaire que la demanderesse n'avait droit qu'à la moitié des honoraires stipulés.

Le tribunal a, certes, retenu que la société A avait contesté endéans un bref délai la facture que lui avait adressée la demanderesse le 29 octobre 2015, mais que ces contestations n'étaient pas circonstanciées. Il a partant dit la demande fondée sur base de la théorie de la facture acceptée.

Il a condamné la société A à payer à la société B le montant réclamé, augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice, rejeté la demande en augmentation du taux de l'intérêt et condamné la défenderesse à payer une indemnité de procédure de 1.000 € et aux frais et dépens de l'instance. Il a rejeté la demande en exécution provisoire du jugement.

Par acte d'huissier de justice du 20 juillet 2016, la société A a régulièrement relevé appel du jugement.

Elle conclut, par réformation, à voir dire principalement qu'il n'y a pas lieu à application de la théorie de la facture acceptée, subsidiairement à voir dire que l'intimée n'a droit qu'à la moitié de la commission stipulée. Elle demande à se voir relever de toutes les condamnations prononcées par le tribunal et à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 €.

La société B conclut à la confirmation du jugement et à se voir allouer une indemnité de procédure de 6.000 €.

L'appelante avance les moyens suivants pour faire échec à l'application de l'article 109 du Code de commerce:

- Le contrat de louage de services conclu en 2004 a été résilié par l'appelante le 18 mai 2007 de sorte que la facture du 29 octobre 2015 a été établie à un moment où les parties n'étaient plus liées par le contrat de 2004. Or, la théorie de la facture acceptée ne s'applique qu'à des cocontractants.

- Ses contestations ont porté tant sur le principe et le montant de la facture que sur le contrat lui-même. Elle invoque la lettre du 12 novembre 2015 (qui a été prise en considération par le tribunal pour admettre que la contestation a été faite dans un bref délai) et une autre du 18 novembre 2015 dans laquelle elle aurait contesté le principe et le quantum du montant réclamé. Elle précise avoir dès le 12 novembre 2015 contesté le contrat qui ne donnerait droit à aucune rémunération.

- L'article 109 du Code de commerce n'est applicable qu'aux achats et ventes et non pas aux contrats d'entreprise. L'intimée n'aurait rien entrepris pour avoir droit à rémunération en ce que, d'une part, l'objet du contrat portait sur des terrains agricoles, tandis que la vente concernait des terrains qui entretemps étaient entièrement viabilisés et que, d'autre part, cette viabilisation était son seul mérite et non pas celui de l'intimée. Elle fait valoir que celle-ci n'a rempli aucune des obligations lui ayant incombé en application de l'article 4.1. du contrat de louage de services.

- L'appelante insiste sur le fait que le client E a été apporté par la société à responsabilité limitée C et non pas par l'intimée B, raison pour laquelle celle-ci s'est déclarée d'accord, dans un protocole signé le 10 février 2005 avec l'appelante et la société C, de rétrocéder la moitié de sa commission à cette dernière. Elle fait donc grief au tribunal de l'avoir condamnée à payer l'entièreté de la commission et non pas seulement la moitié.

L'intimée conteste la pertinence des moyens. Elle fait notamment valoir que par lettre du 18 mai 2007, l'appelante A a fait écrire au moment de la résiliation du contrat de louage de services que cette résiliation « *n'affectera en rien les honoraires dus à la société B si la vente avec le candidat E se réalisait...* », qu'elle avait été uniquement chargée de trouver un acquéreur potentiel des terrains - et non pas de les rendre constructibles puisque dans ce cas, elle aurait pu prétendre à une commission plus élevée -, et que dans le protocole d'accord signé avec la société C, elle s'est engagée à rétrocéder la moitié de la commission à celle-ci, ce qui signifie qu'elle doit d'abord entrer en possession de l'intégralité de la commission pour en rétrocéder par après la moitié à ladite société.

Discussion

La Cour renvoie pour les adopter à l'exposé par le tribunal des moyens de plaidoirie présentés en première instance qui sont restés identiques aux conclusions prises en degré d'appel. Il en est de même des principes relatifs à la théorie de la facture acceptée correctement exposés par la juridiction du premier degré.

Le seul moyen nouveau invoqué en appel consiste pour l'appelante à soutenir que la théorie de la facture acceptée dont la base légale est l'article 109 du Code de commerce ne s'appliquerait qu'aux achats et ventes et non pas aux prestations de services et qu'elle ne serait d'application qu'à l'égard de cocontractants. Elle soutient donc implicitement que la facture pour pouvoir être acceptée devrait l'être à un moment où les parties seraient toujours contractuellement liées.

Sur ce dernier point, il y a lieu de dire que la théorie de la facture acceptée présuppose évidemment l'existence d'une relation contractuelle entre l'expéditeur et le destinataire, tous deux commerçants. Cette condition est nécessaire et suffisante. Dès lors que la facture a pour objet des prestations exécutées en vertu d'un contrat, elle a vocation à s'appliquer. Que ce contrat ait entretemps été résilié ou exécuté, partiellement ou totalement, importe peu. Il n'est donc pas nécessaire que les parties se trouvent au moment de l'émission de la facture encore en relations contractuelles.

Il est encore inexact de prétendre que la théorie de la facture acceptée ne s'appliquerait qu'aux achats et ventes prévus à l'article 109 du Code de commerce et non pas aux autres contrats conclus entre commerçants. En effet, ladite théorie a un domaine d'application plus large que l'article 109 du Code de commerce en ce qu'elle a vocation à s'appliquer à la majorité des contrats conclus entre commerçants, sauf exceptions. Le contrat de louage d'ouvrage donne lieu à l'émission d'une facture. (A. Cloquet, La facture, plus spécialement numéros 104 -110) Il est ajouté à titre superfétatoire que l'article 3.1. du contrat de louage de services signé par les

parties le 29 septembre 2004 prévoit que « les honoraires » du prestataire feront l'objet d'une facture à adresser au propriétaire.

La Cour rejoint le tribunal du premier degré en ce qu'il a retenu que la facture du 29 octobre 2015 a été contestée dans un bref délai.

Le tribunal a ensuite, encore à bon droit, retenu que pour mettre en échec la théorie de la facture acceptée, le destinataire doit encore rapporter la preuve du caractère précis et circonstancié des contestations émises endéans ce bref délai, de sorte que des protestations vagues n'empêchent pas la présomption d'acceptation la facture de sortir ses effets, mais qu'elles doivent préciser les points contestés.

Les longs développements que l'appelante a faits devant la Cour d'appel pour expliquer le pourquoi de son refus de payer une commission à l'intimée contrastent singulièrement avec les contestations émises après la réception de la facture, contestations qui sont non seulement concises, mais surtout imprécises et vagues et qui ne mettent pas le destinataire en mesure de connaître les raisons du refus et d'en apprécier le caractère justifié.

Il convient à cet effet de rappeler que par lettre du 9 octobre 2015, la société B a invité la société A à lui communiquer la valeur de la transaction afin de pouvoir facturer ses honoraires. Elle s'est référée en préambule de sa lettre tant à la convention de prestation de services du 29 septembre 2004 qu'au protocole d'accord relatif à la rétrocession de la moitié de la commission à la société C et à la résiliation du contrat par la société A.

C'est l'actuel litis mandataire de l'appelante qui a répondu le 21 octobre 2015 à l'actuelle intimée pour lui faire part de ce que sa mandante « désolée de devoir vous apprendre que contrairement à ce que vous pensez, il n'y a pas eu vente de terrains sis au Parc d'Activité Mamer-Capellen à la société E ».

La Cour en tire la conclusion qu'il entendait implicitement dire que la société B n'avait pas droit à des « honoraires », étant donné qu'il n'y a pas eu vente.

C'est également l'impression qu'en a dû avoir la société B qui, n'ayant pas reçu les renseignements demandés, a adressé le 29 octobre 2015 la facture 15396 à la société A portant sur un montant tva comprise de 799.437,60 €. Tant la facture que la lettre d'accompagnement également datée au 29 octobre 2015 font état de ce que la société B s'est vu contrainte d'établir la facture sur base d'un prix de vente estimé de 22.776.000 €.

Par lettres des 12 et 18 novembre 2015 (la société B a adressé dès le 13 novembre 2014 une lettre de rappel à la société A), le litis

mandataire a contesté cette facture dans son principe et son quantum, ce dernier ayant précisé dans la lettre du 12 novembre que le contrat sur lequel la société B se base pour réclamer des honoraires « est contesté et ne saurait donner droit à une quelconque rémunération ».

Les contestations ont donc visé « le principe et le quantum de la facture » et « le contrat de 2004 qui est contesté ». La Cour tient encore compte de la lettre du 21 octobre 2015, antérieure à l'émission de la facture du 29 octobre 2015, où il est affirmé qu'« il n'y a pas eu vente de terrains sis au Parc d'Activité Mamer-Capellen à la société E ».

La formule lapidaire que la facture est contestée dans son principe et son quantum est une formule de style qui ne remplit pas les critères de précision, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

La société A a ajouté dans la lettre du 12 novembre 2015 que le « contrat de 2004 est contesté ». Elle ne précise cependant pas sur quoi portent les contestations. Il lui aurait été loisible à l'époque d'avancer les arguments qu'elle fait valoir actuellement pour étayer son refus de payer la commission stipulée. Le contrat de 2004 existait bel et bien. La contestation prise dans son sens littéral est dénuée de tout fondement. Il aurait appartenu au destinataire de la facture de dire en quoi non pas l'existence, mais l'objet du contrat et/ou sa portée au moment de sa signature en 2004 différaient de ceux sur base desquels le contrat de vente avec la société E a été signé en 2015. Si de plus, la société appelante était d'avis que l'intimée n'avait pas droit à la commission pour ne pas avoir rempli sa mission, elle aurait dû en faire part dans la lettre de contestation. Il en est de même de l'argument tenant à la rétrocession de la moitié de la commission à la société C.

Au lieu de quoi l'appelante s'est contentée de contester le contrat et la facture dans son principe et son quantum et de taire les raisons qui l'amenaient à adopter cette position. Cette attitude est d'autant plus étonnante qu'elle avait dans sa lettre de résiliation du contrat de prestation de services du 18 mai 2007 confirmé à la société B que celle-ci avait droit à sa commission en les termes suivants : *Evidemment, cette résiliation n'affectera en rien les honoraires dus à la société B si la vente avec le candidat E se réalisait, ce que nous espérons et ce à quoi nous travaillons tous.*

C'est donc à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que le tribunal a retenu que les lettres des 12 et 18 novembre 2015 ne valaient pas contestation.

La facture étant censée avoir été acceptée pour le tout, les demandes subsidiaires de l'appelante tendant à voir fixer par expertise la valeur des terrains en 2004 pour déterminer le montant

de la commission réduite et pour voir dire que la société B n'a droit qu'à la moitié de la commission est à rejeter.

C'est donc à raison que le tribunal a prononcé la condamnation de la société A à payer à la société B la somme de 799.437,60 € avec les intérêts au taux légal à courir à partir de la demande en justice.

C'est encore à bon droit qu'il a condamné la défenderesse, pour des motifs que la Cour adopte, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 €.

L'appel de la société A n'est donc pas fondé.

Sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter, vu le sort réservé à son appel et aux dépens.

Celle de la société B est par contre fondée, étant donné qu'elle a dû avoir recours à un avocat pour se défendre contre un appel dénué de tout fondement. La Cour lui alloue une indemnité de procédure de 3.000 €.

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, vu l'article 227 du NCPC,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 6 juillet 2016,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée A en indemnité de procédure,

la condamne à payer à la société anonyme B une indemnité de procédure de 3.000 € et à supporter les frais et dépens de l'instance et en prononce la distraction au profit de Maître Georges Krieger, avocat constitué, sur ses affirmations de droit.