

Arrêt N° 82/19 IV-COM

Audience publique du vingt-deux mai deux mille dix-neuf

Numéro 45369 du rôle

Composition:

Roger LINDEN, président de chambre;
Elisabeth WEYRICH, première conseillère;
Yannick DIDLINGER, conseillère;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Véronique Reyter d'Esch-sur-Alzette du 9 octobre 2017,

comparant par Maître Karim Sorel, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) A.), agent immobilier, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit acte Reyter,

comparant par Maître Pierre Goerens, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) B.), agent immobilier, demeurant à L - (...),

intimé aux fins du prédit acte Reyter,

comparant par Maître Albert Rodesch, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Le litige procède de deux contrats de collaboration à durée indéterminée que la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** a conclus respectivement les 3 et 29 septembre 2014 avec **A.)** et **B.)**.

Reprochant à **A.)** et **B.)** d'avoir manqué à leurs obligations contractuelles pour avoir exercé pendant la durée de leur contrat de collaboration en leur nom et pour leur compte la profession d'agent immobilier, la société **SOC.1.)** a, par acte d'huissier de justice du 21 octobre 2016, assigné ceux-ci devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour voir condamner :

- **A.)** à lui payer le montant en principal de 15.093 €,
- **B.)** à lui payer le montant en principal de 25.199 €, et
- **A.)** et **B.)** solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 57.879,90 €,

ces montants à chaque fois augmentés des intérêts de retard au taux légal sur base de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde.

La demande a été basée sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, sinon encore quasi-délictuelle des défendeurs.

La société **SOC.1.)** a encore conclu à voir enjoindre aux défendeurs sur base des articles 284, 285 et 288 du NCPC, et sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard, la production forcée des pièces suivantes :

- compromis, sinon acte de vente, enregistré pour la maison située à **LIEU.1.)**, et le
- compromis, sinon acte de vente, enregistré pour la maison située à **LIEU.2.)**.

Elle a sollicité la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chacun, pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 €.

La société **SOC.1.)** a exposé que suivant les contrats précités, les défendeurs auraient agi comme ses mandataires avec interdiction d'exercer pour leur propre compte. Leur mission aurait notamment consisté à la représenter lors de la signature de compromis de vente. Les commissions auraient dû être payées intégralement au mandant, à charge pour ce dernier de verser la part dévolue à l'agent sur présentation d'une facture par celui-ci. La demanderesse a précisé avoir résilié avec effet immédiat les deux contrats en date du 28 avril 2016 pour manquements graves et répétés des défendeurs à leurs

obligations contractuelles. Elle a reproché à **A.)** d'avoir violé tant la clause d'exclusivité, prévue par les articles 2 et 6, que la clause de rétrocession des commissions, stipulée à l'article 3 du contrat, pour avoir conclu en son nom propre et pour son compte deux compromis de vente relatifs à deux immeubles situés à **LIEU.3.)**, rue **RUE.1.)**, et pour avoir encaissé directement les commissions de 3% du prix de vente, soit un montant total de 15.093 € TTC. Ces violations contractuelles lui auraient causé un préjudice certain à hauteur des commissions indument encaissées.

La société **SOC.1.)** a reproché à **B.)** d'avoir violé tant la clause de rétrocession des commissions de l'article 3 du contrat de collaboration que l'obligation d'utilisation des modèles et documents mis à sa disposition ou du moins validés par la demanderesse, telle que stipulée par l'article 2, en ayant modifié, dans au moins deux compromis de vente relatifs à des maisons situées à **LIEU.4.)** et à **LIEU.5.)**, les clauses relatives aux modalités de paiement des commissions en y ayant prévu un paiement partiel des commissions directement entre ses mains. Ces violations contractuelles lui auraient causé un préjudice à hauteur de 25.199 € TTC, montant correspondant aux commissions indument encaissées.

Elle a encore soutenu que les assignés auraient violé conjointement leur contrat de collaboration, d'une part, pour avoir créé leur propre agence immobilière sous forme d'une association sans but lucratif dénommée « **ASBL.1.)** » au plus tard le 25 février 2016, date de la création d'un compte professionnel sur le portail immobilier « **SITE.1.)** », création qui aurait été contraire à l'article 2 des contrats portant interdiction aux agents d'exercer pour leur propre compte, et, d'autre part, pour avoir signé des compromis de vente relatifs à deux maisons situées à **LIEU.1.)** et à **LIEU.2.)** pour lesquelles les commissions encaissées se seraient élevées à 3% du prix de vente, soit à un montant total de 57.879,90 € TTC.

A.) a conclu à titre reconventionnel à voir condamner la société **SOC.1.)** à lui payer le montant de 2.281,50 € au titre de sa facture n° 4 du 13 avril 2016, concernant sa part de commission suite à la signature en date du 5 février 2016 d'un compromis de vente relatif à un studio situé à **LIEU.6.)**, le montant de 40 € en application de l'article 5 (1) de la loi modifiée de 2004, le montant de 250 € en application de l'article 5 (3) de ladite loi à titre de frais de recouvrement, et une indemnité de procédure de 2.500 €.

B.) a conclu à titre reconventionnel à se voir donner acte qu'une commission de 11.179,35 € relative à la vente d'un immeuble sis à **LIEU.5.)** devrait être débloquée par le notaire Hellinckx et lui revenir. Il a conclu à voir condamner la société **SOC.1.)** à lui payer la somme de 5.200 € correspondant à sa part de la commission en rapport avec la vente d'un immeuble sis à **LIEU.4.)**, avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture.

Par jugement du 12 juillet 2017, le tribunal a dit la demande principale non fondée. Il a dit partiellement fondées les demandes reconventionnelles. Il a condamné la société **SOC.1.)** à payer à **A.)** le montant de 2.281,50 €, avec les intérêts de retard à partir du 14 juin 2017 jusqu'à solde.

Concernant la demande reconventionnelle d'**B.)**, il a constaté que la commission d'un montant de 11.179,35 € relative à la vente de la maison d'habitation sise à **LIEU.3.)**, rue **RUE.2.)**, intervenue par acte reçu par le notaire Hellinckx le 27 avril 2016 doit revenir à **B.)**. Il a condamné la société **SOC.1.)** à payer à **B.)** le montant de 5.200 € à titre de commission en rapport avec la vente d'un immeuble situé à **LIEU.4.)**, avec les intérêts légaux à partir du 17 octobre 2016, date d'échéance de la facture, jusqu'à solde.

Il a condamné la société **SOC.1.)** à payer à **A.)** une indemnité pour frais de recouvrement de 250 € dont 40 € en application de l'article 5(1) et 210 € en application de l'article 5(3) de la loi modifiée de 2004, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500 €. Il l'a encore condamnée à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 750 €.

Il a dit non fondée la demande de la société **SOC.1.)** basée sur l'article 240 du NCPC et condamné cette société aux frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du 9 octobre 2017, la société **SOC.1.)** a relevé un appel limité de ce jugement qui ne lui a pas été signifié.

Elle conclut, par réformation, à voir dire qu'elle a résilié le contrat de collaboration conclu avec **A.)** avec effet immédiat le 28 avril 2016 et à voir condamner l'intimée à lui payer la somme de 15.093 €, augmentée des intérêts de retard au taux légal à compter de l'assignation du 21 octobre 2016 jusqu'à solde, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, sinon quasi-délictuelle.

Elle conclut, par réformation, à voir condamner **A.)** et **B.)** solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 57.879,90 € TTC, sinon tout autre montant à évaluer par la Cour ou à dire d'expert, augmentée des intérêts de retard au taux légal à compter du 21 octobre 2016 jusqu'à solde.

Elle sollicite encore, par réformation, la production forcée de divers compromis et mandats de vente relatifs aux immeubles sis à **LIEU.1.)** et à **LIEU.2.)**, sous peine d'une astreinte de 500€ par jour de retard.

Elle demande à être déchargée des condamnations aux indemnités de procédure prononcées à son encontre et reproche au tribunal de ne pas avoir fait droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et de l'avoir condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Elle conclut à voir condamner **A.)** et **B.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 €.

A.) et **B.)** sollicitent la confirmation du jugement de première instance. Ils réclament chacun une indemnité de procédure de 2.500 €.

I) Quant à la violation par **A.)** de ses obligations contractuelles en rapport avec la vente de deux appartements sis à **LIEU.3.)**, rue **RUE.1.)**

1. La société **SOC.1.)** a reproché en première instance à **A.)** d'avoir signé deux contrats de mandat, puis deux compromis de vente en date des 9 et 19 janvier 2016 pour des immeubles situés à **LIEU.3.)**, rue **RUE.1.)**, et d'avoir encaissé les commissions y relatives en violation de ses obligations contractuelles. Elle a soutenu avoir subi un préjudice de ce fait et a conclu à voir condamner **A.)** à lui payer la somme de 15.093 € à titre de dommages-intérêts.

La demande a été rejetée par le tribunal motifs pris « qu'en l'absence de tout écrit fixant une quelconque rémunération d'**A.)** en sa qualité d'intermédiaire et au vu de son affirmation qu'elle a agi à titre gratuit au profit du vendeur **C.)**, laquelle se trouve confirmée par les courriers de celui-ci et du beau-frère de l'assignée versés en cause, il n'est pas établi qu'**A.)** ait agi comme intermédiaire rémunéré dans le cadre de la signature des deux compromis de ventes précités, ni qu'elle ait perçu une quelconque commission en relation avec ces opérations, de sorte que la violation de l'article 3 relatif à la rétrocession des commissions laisse d'être établie ».

Le tribunal a ajouté que dans la mesure où « l'intervention à titre gratuit d'**A.)** ne peut être considérée ni comme une violation de la clause d'exclusivité la liant à la société **SOC.1.)** lui interdisant uniquement à agir pour son propre compte, ce qui suppose évidemment la stipulation d'une rémunération à son seul profit laquelle fait défaut en l'espèce, ni comme un détournement de clientèle, la société **SOC.1.)** n'a pas non plus établi une violation des articles 2 et 6 du contrat de collaboration ».

2. L'appelante fait grief au tribunal de ne pas avoir retenu que dans la mesure où **A.)** a reconnu être intervenue dans la conclusion des deux contrats de vente à la demande du vendeur des immeubles, pour avoir mis à sa disposition un modèle de compromis de vente, pour lui avoir fait part de son expérience, et pour avoir présenté ces biens à son cercle d'amis, elle aurait violé la clause d'exclusivité inscrite à l'article 2 du contrat de collaboration du 29 septembre 2014.

Elle renvoie à ce sujet à un courrier adressé par le beau-frère d'**A.)** au vendeur des immeubles.

L'appelante estime en ordre principal que le fait que la commission en rapport avec l'intervention d'**A.)** dans cette transaction était à verser dans un premier temps au beau-frère de l'intimée importerait peu, étant donné que cette rémunération devrait être rétrocédée à **A.)**.

A admettre qu'**A.)** soit intervenue à titre gratuit dans la conclusion des deux compromis de vente, l'intimée aurait violé l'article 5 du contrat de collaboration qui n'aurait autorisé l'intervention de l'agent immobilier à titre gratuit que pour la seule vente de biens appartenant au mandataire, ce qui n'aurait pas été le cas en l'espèce.

La société **SOC.1.)** conclut, par réformation, à voir condamner **A.)** à lui payer la somme de 12.900 € (6.300 € + 6.600 €) au titre de gain manqué, correspondant aux commissions qu'elle aurait dû percevoir pour la vente de ces deux immeubles.

A.) conteste avoir violé le contrat de collaboration. Tout en admettant avoir, à la demande d'un ami de longue date, mis à sa disposition un modèle de compromis de vente et l'avoir fait profiter de son expérience, elle soutient qu'aucun contrat de vente n'aurait été signé et qu'elle n'aurait pas non plus signé les compromis de vente. Elle n'aurait en conséquence pas agi pour son propre compte. Elle se prévaut du courrier du 3 janvier 2016 de **C.)**, le propriétaire-vendeur des deux immeubles, pour soutenir que le vendeur aurait clairement manifesté son intention de ne pas vouloir travailler avec une agence immobilière. L'intimée ajoute qu'elle n'aurait jamais touché une quelconque commission, et que rien n'aurait été prévu en ce sens entre elle-même et le vendeur **C.)**.

3. Aux termes de l'article 2 du contrat de collaboration du 29 septembre 2014 intitulé « *exécution du mandat* », « *le mandataire ne peut en aucun cas exercer pour son propre compte* ».

L'article 3 relatif aux « *rétrocessions de commission - facturation* » lui impose de produire « *sa facture conforme, datée et numérotée (...)* » afin d'obtenir paiement de sa commission par le mandant.

Suivant l'article 1134 du Code civil, les contrats doivent être exécutés de bonne foi. Il en découle notamment qu'une partie devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant, cette interdiction découlant du devoir de loyauté que chaque partie doit respecter.

Il est acquis en cause que le mandat liant les deux parties est à qualifier de mandat d'intérêt commun, étant donné que les deux parties collaborent à la réalisation d'une œuvre commune au sein de laquelle leurs intérêts particuliers se trouvent étroitement liés. Tel est notamment le cas, comme en l'espèce, lorsque la réalisation de l'objet du mandat présente pour les deux parties l'intérêt d'un « essor de l'entreprise par création et développement de la clientèle » (Com.

8 oct. 1969, Bull. civ. IV, n° 284 ; Paris, 17 décembre 1986, D.1988, Somm.173, observ. Y Serra).

L'obligation de non-concurrence est la conséquence naturelle de l'intérêt commun. Les contractants doivent unir leurs efforts pour conquérir ou maintenir une part de marché. Il n'est pas concevable que, pendant le contrat, l'un d'eux porte atteinte à l'intérêt commun en favorisant une entreprise qui peut réduire la valeur commune au mandant et au mandataire. Le fait pour l'agent de représenter une entreprise concurrente de celle de ses mandants constitue par conséquent une faute grave (Cass. com. 21 juin 1967, Bull civ. III, n°259, CA Grenoble, 4 avril 1991, Juris-Data n° 041428)(Rép. de droit commercial, Agent commercial – Jean-Marie Leloup – octobre 2003 (actualisation : avril. 2018, n°53).

Dans cette perspective, une obligation de loyauté est mise à la charge de chacune des parties qui se traduit par une obligation de non-concurrence de plein droit réciproque (Cass. com. 18 nov. 2008, n° 07-18.599) (Rép. de droit commercial, Concurrence : obligation de non-concurrence - Yves Picod - février 2009 (actualisation : juin 2016, n°85 et suiv.).

L'obligation de non-concurrence est une manifestation du devoir de loyauté.

Contrairement à l'argumentation d'**A.)**, il résulte à suffisance d'un courrier qui lui avait été adressé le 3 janvier 2016 par **C.)** qu'elle avait été mandatée par ce vendeur de lui présenter « *des candidats-acheteurs au Luxembourg* ». Les deux compromis de vente des 9 et 19 janvier 2016 relatifs aux studios situés à **LIEU.3.)**, rue **RUE.1.)** appartenant à **C.)** sont imprimés sur du papier à en-tête « **A.)** », suivi du numéro de l'autorisation d'établissement et du numéro de TVA de l'intimée. Il s'ajoute que les parties ont précisé dans ledit compromis de vente « *que la rémunération relative à la prestation de l'apport d'affaire sera réglée en dehors de l'acte notarié et dans les modalités définies par un contrat privé entre les parties (le vendeur et l'apporteur d'affaire)* » (pièces n° 3, n° 4 et n° 15 de l'appelante).

Le fait que le dénommé **C.)** est un ami de longue date d'**A.)** et qu'il a dans son courrier du 3 janvier 2016 indiqué ne pas vouloir travailler avec une agence et ne pas signer de mandat ne sont pas pertinents, étant donné qu'il résulte à suffisance de ce même courrier ainsi que des compromis de vente litigieux qu'**A.)** a prêté son concours aux opérations de vente ayant porté sur les deux studios situés à **LIEU.3.)**, rue **RUE.1.)**, et qu'elle a par conséquent violé son obligation contractuelle de non-concurrence inscrite à l'article 2 du contrat de collaboration ayant existé entre elle et la société **SOC.1.)**, à savoir de ne pas pouvoir exercer pour son propre compte.

La société **SOC.1.)** fait valoir qu'**A.)** aurait touché des commissions en rapport avec ces deux ventes.

Bien que les deux compromis de vente fassent état d'un « *contrat privé entre parties* » relatif à une « *rémunération relative à la prestation de l'apport d'affaire* », un tel contrat ne figure pas parmi les pièces versées au dossier. L'affirmation de la société **SOC.1.)** que le beau-frère d'**A.)** aurait touché des commissions et que celles-ci auraient été rétrocédées à **A.)** ne trouve aucun appui parmi les pièces versées.

Il convient encore d'ajouter à titre superfétatoire que la vente des deux studios situés à **LIEU.3.)** faisait l'objet d'un marché global et était liée à l'achat par le propriétaire des immeubles au Luxembourg d'une maison en Espagne. Cette acquisition n'a pas été faite, étant donné que le client avait mis fin au mandat qu'il avait confié à un intermédiaire immobilier en Espagne (pièce n° 6 de l'intimée)

Au vu des considérations qui précèdent, faute d'avoir établi qu'**A.)** a touché des commissions en rapport avec la conclusion des deux compromis de vente des 9 et 19 janvier 2016, voire d'avoir établi tout autre préjudice découlant de l'intervention de l'intimée, la demande de la société **SOC.1.)** en relation avec la conclusion des compromis de vente litigieux est à rejeter.

L'appelante reproche à titre subsidiaire à **A.)** d'avoir violé l'article 5 du contrat de collaboration pour avoir agi comme intermédiaire à titre gratuit dans la vente d'un immeuble appartenant à un tiers.

Cet article est relatif à « *la vente de biens appartenant au mandataire* ». Les développements de la société **SOC.1.)** y relatifs sont dès lors à écarter pour défaut de pertinence.

Faute pour l'appelante d'avoir rapporté la preuve du préjudice allégué, le tribunal de première instance est à confirmer pour avoir rejeté la demande de la société **SOC.1.)**, quoique partiellement pour d'autres motifs.

II) Quant à la demande principale dirigée contre **A.)** et **B.)** en raison de la création de l'agence **ASBL.1.)** et quant à la signature de deux compromis de vente relatifs à des immeubles sis à **LIEU.1.)**, et à **LIEU.2.)**

La société **SOC.1.)** reproche à **A.)** et à **B.)** d'avoir engagé leur responsabilité contractuelle par la création de leur propre agence immobilière sous forme de l'asbl « **ASBL.1.)** » en violation de l'interdiction faite aux agents d'exercer pour leur propre compte et par la signature des compromis de vente relatifs à deux maisons situées à **LIEU.1.)** et à **LIEU.2.)** et l'encaissement des commissions y relatives.

Elle a chiffré son préjudice à 57.879,90 € TTC, au titre de gain manqué correspondant aux commissions de 3 % sur les prix de vente des immeubles (18.300 € HTVA + 31.170 € HTVA + TVA).

Pour rejeter la demande, le tribunal a relevé que « l'affirmation de la société **SOC.1.)** que cette nouvelle agence aurait été créée au plus tard le 25 février 2016, date de création d'un compte professionnel sur le portail immobilier « **SITE.1.)** », est restée à l'état de simple allégation et était contredite par un extrait du registre de commerce et des sociétés indiquant que l'association sans but lucratif « **ASBL.1.)** » n'a été immatriculée par **A.)** qu'en date du 26 avril 2016, partant à un moment où celle-ci n'était plus liée par le contrat de collaboration ».

Le tribunal a encore relevé que « les « *print screen* » du site « **SITE.1.)** » versés en cause par la société **SOC.1.)** n'étaient pas datés et ne permettaient pas de conclure que lesdites annonces ont été mises en ligne par les défendeurs ou l'un d'eux avant la résiliation de leurs contrats de collaboration respectifs et partant en violation de la clause d'exclusivité ou que l'entité « **ASBL.1.)** » y mentionnée ait été active pendant cette période ».

Le second reproche tiré de la conclusion de deux compromis de vente relatifs à des maisons sises à **LIEU.1.)** et **LIEU.2.)** a également été rejeté par le tribunal, motifs pris que la société **SOC.1.)** n'avait pas établi que les deux défendeurs (ou l'un d'eux) étaient effectivement intervenus en tant qu'intermédiaires dans la conclusion de ces compromis ou qu'ils avaient encaissé une commission en relation avec ces prétendues ventes, aucun contrat de mandat relatif à ces biens n'ayant été versé en cause.

En l'absence de preuve d'une violation contractuelle dans le chef des deux défendeurs, le tribunal a retenu que la société **SOC.1.)** n'a pas pu subir de préjudice en raison de la création de l'asbl « **ASBL.1.)** » ou de l'éventuelle conclusion par les assignés (ou l'un d'eux) d'un compromis de vente relatif aux biens ayant fait l'objet d'annonces mises en ligne par cette asbl.

La demande en production forcée des compromis et/ou actes de vente relatifs auxdits biens a également été rejetée, motif pris que « cette demande ne présente à l'évidence plus de pertinence pour la solution du présent litige en l'absence de preuve d'une faute imputable aux assignés ».

La société **SOC.1.)** conclut, par réformation, à voir condamner **A.)** et **B.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer, la somme de 49.470 € HTVA (*note de la Cour* : elle avait dans son acte d'appel réclamé la somme de 57.879,90 TTC) au titre de gain manqué. Cette somme correspondrait aux commissions qu'ils auraient touchées en rapport avec la vente des immeubles situés à **LIEU.1.)** et **LIEU.2.)**. Elle fait valoir dans son acte d'appel que les intimés ont violé la clause d'exclusivité inscrite aux contrats de collaboration des 3 et

29 septembre 2014 « pour avoir publié des annonces sous couvert du nom « **ASBL.1.)** » relatifs à deux immeubles et pour avoir procédé pour leur propre compte à la vente de ces immeubles et encaissé les commissions correspondant à 3 % du prix de vente ».

L'appelante fait plaider que la faute contractuelle reprochée à **B.)** et **A.)** serait « la création et l'utilisation de l'asbl **ASBL.1.)** qui leur permettrait de publier des annonces immobilières et par conséquent de toucher des acheteurs potentiels, faisant ainsi concurrence à **SOC.1.)**, en violation des dispositions contractuelles encore en vigueur à la date de la création d'**ASBL.1.)** », et pour avoir utilisé une plateforme servant d'intermédiaire entre agents immobiliers et acheteurs ».

A) Quant à la demande dirigée contre A.)

1. **A.)** a soutenu en première instance avoir résilié le contrat par lettre recommandée du 25 février 2016 notifiée à la société **SOC.1.)** le 26 février 2016 et que le contrat avait pris fin le 25 février 2016. L'appelante a contesté avoir réceptionné ce courrier et a également soutenu que cette résiliation serait illégale et fautive, étant donné qu'**A.)** n'aurait pas respecté le délai de préavis d'un mois stipulé à l'article 6 du contrat.

Le moyen tiré de l'absence de réception du courrier du 25 février 2016 a été rejeté par le tribunal, motif pris que « cette réception est confirmée à suffisance de droit par le reçu signé en date du 26 février 2016 pour le compte de la société **SOC.1.)** et ce peu importe l'identité du signataire ayant réceptionné ledit courrier ». Le tribunal a ajouté que « le fait que **D.)**, l'un des trois gérants de la requérante, conteste être l'auteur de ladite signature est indifférent au regard de la validité de l'accusé de réception signé en présence du facteur, alors qu'une personne présente au siège de la requérante a bien accepté la réception dudit courrier, lequel a dès lors été valablement remis à cette date ».

Le moyen tiré du caractère fautif de la résiliation opérée par **A.)** a également été rejeté. Le tribunal a tout d'abord relevé qu'en dépit des stipulations contractuelles, rien n'empêche les parties de s'écarter de ces dispositions et de se dispenser, d'un commun accord, du respect d'un délai de préavis.

Le tribunal a ensuite relevé qu'**A.)** avait dans son courrier fait état d'un accord entre parties que la relation contractuelle entre elle-même et la société **SOC.1.)** avait pris fin le 25 février 2016. Il s'est ensuite référé aux échanges de courriels entre **A.)** et l'un des gérants de la société **SOC.1.)** et notamment à un courriel d'**A.)** du 9 mars 2016 pour retenir que la société **SOC.1.)** « était nécessairement au courant de la fin des relations contractuelles entre parties ».

Il a ensuite noté que ce courriel n'a soulevé aucune objection de la part de la société **SOC.1.)** et a retenu, par application du principe de la correspondance commerciale acceptée, que « la société **SOC.1.)** a par son silence accepté la résiliation avec effet immédiat du contrat de collaboration l'ayant lié à **A.)** ».

Il a en conséquence retenu que la résiliation avait pris effet au plus tard à la date de la réception du courrier, le 26 février 2016.

2. En instance d'appel, les parties sont toujours en désaccord quant à la date de prise d'effet de la résiliation du contrat de collaboration, chacune ayant procédé à une résiliation avec effet immédiat suivant lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre de résiliation dont se prévaut **A.)** date du 25 février 2016, tandis que le courrier recommandé de résiliation invoqué par la société **SOC.1.)** date du 28 avril 2016 (pièces n° 2 de l'intimée et n° 13 de l'appelante).

La société **SOC.1.)** réitère son argumentation qu'elle n'aurait jamais reçu de lettre de résiliation de la part d'**A.)**. Elle argumente que l'intimée se serait limitée en première instance à verser une « capture d'écran reprenant un numéro de recommandé, une date et une signature ». Cet élément ne fournirait toutefois aucune information ni quant à l'émetteur, ni quant au destinataire du prétendu envoi et le courrier invoqué par **A.)** ne mentionnerait pas qu'il aurait été envoyé par la voie recommandée.

A.) se prévaut d'un document attestant de l'envoi de son courrier ensemble avec la capture d'écran « Track and Trace » de la réception de la lettre du 25 février 2016.

Il résulte d'un récépissé de dépôt d'un envoi recommandé, qu'**A.)** a expédié le 25 février 2016 un courrier recommandé à la société **SOC.1.)**. Il résulte de ce récépissé que l'envoi porte le numéro « (...) » et que l'émettrice de l'envoi a opté pour la fonction « Track and Trace », un outil informatique permettant de suivre le parcours de l'envoi jusqu'à la remise à son destinataire. La capture d'écran versée en cause par **A.)** qui porte la date du 26 février 2016 reprend ce même numéro et contient une signature. Il est établi qu'il s'agit de celle d'une personne présente au siège de la société **SOC.1.)**.

Au regard de ces éléments, c'est à juste titre et par une motivation que la Cour fait sienne que le tribunal de première instance a retenu que la société **SOC.1.)** a réceptionné le courrier de résiliation d'**A.)** le 26 février 2016.

3. La société **SOC.1.)** réitère son moyen tiré du caractère illégal et fautif de la résiliation du 25 février 2016, faute pour **A.)** d'avoir respecté le délai de préavis d'un mois prévu à l'article 6 du contrat de collaboration. La société **SOC.1.)** conteste tout accord entre parties

aux termes duquel **A.)** aurait été dispensée de respecter le préavis contractuel d'un mois.

C'est à juste titre que le tribunal a relevé qu'il est permis aux parties de déroger aux dispositions relatives au délai de préavis à respecter et de résilier le contrat d'un commun accord sans observation d'un délai de préavis.

Il appartient à **A.)** qui se prévaut d'un tel accord entre parties d'en rapporter la preuve.

Elle se prévaut d'un accord entre elle-même et **D.)**, gérant au sein de la société **SOC.1.)**, accord suivant lequel elle aurait été libérée directement, dès le 25 février 2016, de toutes ses obligations contractuelles.

A.) a dans son courrier du 25 février 2016 fait état d'un tel accord entre parties en indiquant notamment que « *comme discuté lors de notre entretien, la rupture du contrat de collaboration daté du 29.09.2014 prend fin dès aujourd'hui* ».

La société **SOC.1.)** n'a pas réagi à ce courrier.

Aux termes d'un courriel du 9 mars 2016, qui se rapportait « *aux frais mensuels* », **A.)** a indiqué (..) qu' « *elle n'avait pas arrêté le virement automatique et vous avez reçu mon mois de mars alors que j'ai arrêté en février (...)* ».

Le tribunal a relevé à bon droit que ce courriel n'a pas soulevé la moindre objection de la part de la société **SOC.1.)**. Dans son courriel en réponse du 29 mars 2016 relatif aux « *factures des frais mensuels 2015* », le gérant **E.)** s'est limité à « *proposer qu'on fasse un décompte* » sans remettre en cause le rappel fait par **A.)** dans son courriel du 9 mars 2016 qu'elle « *avait arrêté en février* » (pièces n° 3 de l'intimée).

L'appelante se limite à soutenir que l'existence d'une résiliation avec effet au 25 février 2016 ne saurait être déduite du seul échange de courriels.

En n'ayant cependant fait référence dans son courriel du 29 mars 2016 ni à la lettre de résiliation d'**A.)** du 25 février 2016 ayant fait état d'une rupture d'un commun accord des relations contractuelles avec effet immédiat, ni à l'indication contenue dans le courriel de l'intimée du 9 mars 2016 que son mandat avait cessé en février 2016, la société **SOC.1.)** a implicitement reconnu que le contrat de collaboration entre elle-même et **A.)** avait cessé le 25 février 2016.

4. Aucune obligation de non-concurrence de plein droit ne pèse sur les parties après l'expiration du contrat d'agence et, en particulier, à la

charge de l'agent commercial, lequel dispose de la liberté de concurrencer l'ancien mandant (Y. PICOD, article préc., JCP E 1994. I. 349, spéc. n° 41).

Dès lors que les faits reprochés aux intimés se situent à une période postérieure au 25 février 2016, que le contrat de collaboration conclu entre la société **SOC.1.)** et **A.)** a été résilié d'un commun accord avec effet au 25 février 2016 et que ledit contrat ne contenait aucune clause de non-concurrence portant interdiction à l'agent commercial d'exercer pour son propre compte, ou pour le compte d'autrui une activité identique ou similaire à celle exploitée par la société **SOC.1.)** après l'expiration du contrat ayant lié les deux parties, la demande de la société **SOC.1.)** pour autant qu'elle est dirigée contre **A.)** est à rejeter.

La demande en production de pièces pour autant qu'elle est dirigée contre **A.)** est également à rejeter, étant donné qu'il ne résulte ni des annonces publicitaires relatives aux deux biens immobiliers sis à **LIEU.1.)** et **LIEU.2.)** que des compromis de vente relatifs à ces biens aient été conclus par l'intermédiaire d'**A.)**, ni a fortiori qu'ils aient été conclus par l'intimée avant la date de prise d'effet de la résiliation du contrat de collaboration du 29 septembre 2014.

B) Quant à la demande dirigée contre B.)

B.) avait conclu le 3 septembre 2014 un contrat de collaboration intitulé « *contrat de négociateur non salarié, agent commercial indépendant en immobilier* » avec la société **SOC.1.)**, lui interdisant « *d'exercer pour son propre compte* ». Ce contrat a été résilié avec effet immédiat par la société **SOC.1.)** le 28 avril 2016.

B.) conteste avoir publié des annonces pour son propre compte aussi bien pendant qu'après l'exécution de son contrat de collaboration. Il conteste également avoir « exercé pour son propre compte » par le biais de l'association **ASBL.1.)**. Il conteste avoir prêté son concours dans la prétendue réalisation de la vente des immeubles à **LIEU.1.)** et **LIEU.2.)**. L'appelante n'aurait pas non plus rapporté la preuve d'un préjudice, voire d'une relation de causalité entre une faute et un préjudice.

Indépendamment de la question de savoir si l'intimé a commis une faute pour avoir créé l'asbl **ASBL.1.)**, lorsqu'il était encore contractuellement lié à la société **SOC.1.)**, le préjudice dont la société **SOC.1.)** réclame réparation trouve sa cause non pas dans la création de l'association **ASBL.1.)**, mais dans deux prétendus compromis de vente qui auraient été conclus par l'intermédiaire d'**B.)** en cours d'exécution du contrat de collaboration du 3 septembre 2014 et pour lesquels il aurait encaissé des commissions.

Les développements de la société **SOC.1.)** relatifs à la création de l'asbl **ASBL.1.)** sont dès lors à écarter pour défaut de pertinence.

Concernant le reproche fait à **B.)** d'avoir prêté son concours à la signature des deux compromis de vente litigieux, force est de constater que ce reproche laisse d'être établi, tel que la juridiction de première instance l'a retenu à juste titre. Les « print-screen » du site **SITE.1.)** » relatifs à deux annonces immobilières, outre le fait qu'ils ne sont pas datés, ne permettent d'établir ni qu'**B.)** a publié ces annonces, ni que des compromis de vente relatifs aux deux objets ont par la suite été conclus par l'intermédiaire de l'intimé en cours d'exécution de son contrat de collaboration et qu'il a encaissé des commissions de ce chef pendant cette période.

Au regard de ces développements et des éléments soumis à la Cour, qui sont restés les mêmes que ceux présentés en première instance, la demande dirigée à l'encontre d'**B.)** a été rejetée à bon droit par le tribunal.

Il y a encore lieu d'entériner la motivation de la juridiction de première instance, en ce qu'elle a rejeté la demande de la société **SOC.1.)** en production de pièces.

IV) Quant aux autres demandes

Au vu du résultat du litige, la demande de la société **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure a été rejetée à bon droit par le tribunal.

L'appelante demande à être déchargée des condamnations basées sur l'article 240 du NCPC.

C'est à bon droit que le tribunal a fait droit aux demandes d'**A.)** et d'**B.)** en allocation d'une indemnité de procédure à hauteur respectivement de 500 € et 750 €, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais non compris dans les dépens.

Au vu du sort réservé à son appel, la demande de la société **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Il en est de même des demandes d'**A.)** et d'**B.)** qui ne justifient pas de liquidité requise par l'article 240 du NCPC.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

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

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à supporter les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierre Goerens, avocat constitué, sur ses affirmations de droit.