

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 111/23 IV-COM

Audience publique du six juin deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-00995 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de Véronique Reyter d'Esch-sur-Alzette du 30 août 2021,

comparant par Maître Elisabeth Machado, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit acte Reyter,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir Pucurica, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL

Suivant « Certificat » du 13 mai 2016 (ci-après le Certificat), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) a donné mandat exclusif pour la vente d'une maison sise à L-ADRESSE3.) (désignée ci-après l'Immeuble), à « Monsieur PERSONNE1.) ».

Le litige soumis porte sur une facture intitulée « Facture de commission » (ci-après la Facture) datée du 9 septembre 2020, que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) a adressée à SOCIETE2.). Elle met en compte un montant de 58.276,53 euros et indique concerner la vente du 28 juillet 2017 de l'Immeuble.

Par courrier recommandé du 29 septembre 2020, SOCIETE1.) a mis en demeure SOCIETE2.) de procéder au paiement de cette Facture.

Par courrier du 28 octobre 2020, le mandataire de SOCIETE2.) s'est adressé au mandataire de SOCIETE1.) pour contester la Facture.

Par acte d'huissier de justice du 19 octobre 2020, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'y voir condamner à lui payer le montant de 58.276,53 euros, outre les intérêts, ainsi que le montant de 2.500 euros au titre d'une indemnité de procédure.

Suivant jugement du 5 mai 2021, le Tribunal a dit la demande de SOCIETE1.) non fondée, a rejeté les demandes des parties respectives en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, qui selon les indications du dossier n'a pas fait l'objet d'une signification, PERSONNE2.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 30 août 2021.

SOCIETE1.) conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer sa demande fondée à hauteur des montants tels que réclamés en première instance.

Elle sollicite en outre la condamnation de SOCIETE2.) au paiement du montant de 2.500 euros au titre d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et du montant de 5.000 euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés.

SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement déferé et au rejet de toutes les demandes de la partie adverse. Elle sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer un montant de 3.000 euros au titre d'une indemnité de procédure.

Appréciation de la Cour

- Quant à la demande principale

SOCIETE1.) expose avoir été mandatée par SOCIETE2.), suivant mandat exclusif du 13 mai 2016, de vendre l'Immeuble. La vente par acte authentique de cet Immeuble aurait été conclue le 28 juillet 2017 pour un prix de 1.660.300 euros, de sorte qu'une commission de 3% du prix de vente devait lui revenir. Le mandat aurait été signé par PERSONNE3.) agissant au nom et pour compte de l'agence immobilière SOCIETE1.), dont PERSONNE3.) serait l'associé et le gérant unique.

La Cour note d'emblée à cet égard que dans ses conclusions, PERSONNE2.) indique PERSONNE4.) comme prénom du dénommé PERSONNE5.), tandis que le Certificat renseigne PERSONNE6.) comme prénom. Il se dégage des échanges entre parties qu'il s'agit de la même personne.

Selon PERSONNE2.), il résulte des emails des 28 et 30 mars 2017 que SOCIETE2.) avait adressé à SOCIETE1.) l'annonce/panneau de vente relevant le logo de SOCIETE1.) précédé de la mention « vente exclusive », et de l'email du 7 juillet 2017 que SOCIETE2.) avait tenté d'envoyer les « documents nécessaires pour la vente » de l'Immeuble » par email à PERSONNE2.).

Ce serait à bon droit que le Tribunal a retenu que les contestations émises par SOCIETE2.) le 28 octobre 2020 étaient tardives. Ce serait cependant à tort que le Tribunal a admis que les contestations actuelles de l'intimée sont de nature à renverser la présomption de l'existence de la créance engendrée par l'acceptation de la Facture critiquée.

Tant la Facture que les emails échangés feraient preuve de la créance à l'égard de SOCIETE2.).

L'appelante explique en outre que les parties étaient en relation d'affaires suivies concernant plusieurs projets immobiliers et se faisaient mutuellement confiance. Ce serait en raison des défaillances dans le chef de SOCIETE2.) constatées sur plusieurs chantiers que la

confiance entre parties se serait effritée et que PERSONNE2.) était, en 2020, amenée à agir en justice pour réclamer la commission lui revenant.

L'intimée se réfère aux motifs dégagés par la juridiction de première instance et conclut à la confirmation du jugement déféré.

Elle souligne que le mandat exclusif découlant du Certificat signé le 13 mai 2016 a été confié à PERSONNE3.) en sa qualité d'agent immobilier et non à la société SOCIETE1.). L'appelante se contredirait en relevant, d'une part, qu'il résulte du Certificat qu'elle a conféré un mandat exclusif pour la vente de l'Immeuble à PERSONNE3.), pour affirmer, d'autre part, qu'il n'en demeure pas moins que ce dernier a signé ledit mandat de vente au nom et pour le compte de SOCIETE1.). L'intimée souligne que si elle avait l'intention de confier un mandat de vente à SOCIETE1.), elle n'aurait pas manqué de le formaliser comme tel. Elle prend encore position au sujet des trois courriels invoqués par l'appelante qui manqueraient de toute valeur probante.

C'est à bon droit, et par des motifs exhaustifs que la Cour fait siens, que la juridiction de première instance a énoncé les principes régissant la théorie de la facture acceptée, qu'elle a relevé que la créance alléguée par l'appelante se rapporte à un contrat d'entreprise, et que la Facture est à considérer comme facture acceptée et engendre en présence d'un contrat d'entreprise une présomption simple de l'existence de la créance, susceptible d'être renversée par la preuve contraire de la part de SOCIETE2.).

Tel que l'a encore relevé à bon escient le Tribunal, le Certificat daté du 13 mai 2016, qu'invoque l'appelante, indique que SOCIETE2.) « donne mandat exclusif pour la vente de la maison sise au ADRESSE4.) à Monsieur PERSONNE1.) demeurant au (...) EHLERANGE ». Aucune référence à PERSONNE2.) n'y figure, l'adresse y renseignée ne correspond pas à celle du siège social de SOCIETE1.) et ledit document ne contient aucune mention d'une commission à payer.

Suivant ce Certificat, le dénommé PERSONNE5.) a été chargé de la mission de trouver un acquéreur pour l'Immeuble.

La Cour constate en outre, tel que le fait plaider SOCIETE2.), que les deux emails des 28 et 30 mars 2017 ont été adressés à PERSONNE3.). Le seul fait que les « panneaux publicitaires » (photos figurant en pièces jointes de l'email du 28 mars 2017) mentionnent tant « SOCIETE3.) » que « SOCIETE1.) » et « VENTE EXCLUSIVE », ne suffit pas pour retenir que SOCIETE1.) ait été chargée de trouver un acquéreur pour l'Immeuble en cause. L'email du 30 mars 2017 manque de toute pertinence. L'email du 6 juillet 2017

adressé à nouveau à PERSONNE3.) corrobore l'argumentation de SOCIETE2.) tenant à ce que PERSONNE3.) a été chargé de trouver un acquéreur de l'Immeuble, et non la société SOCIETE1.). Le fait qu'une employée de PERSONNE2.) ait tenté, vainement, d'envoyer des « documents nécessaires » pour la vente de l'Immeuble vers une adresse email MAIL1.) est sans relevance.

L'explication de l'appelante que le Certificat a énoncé le dénommé PERSONNE3.) comme cocontractant de l'intimée au lieu de PERSONNE2.) en raison de la signature le même jour d'un acte de vente conclu entre l'intimée et PERSONNE3.), en affirmant avoir « purement et simplement repris les données » dudit acte de vente, est encore vaine, l'appelante affirmant d'ailleurs elle-même qu'elle était liée, dans le cadre d'autres projets immobiliers, tantôt à PERSONNE3.), agissant en nom personnel, et tantôt à la société SOCIETE1.).

De même, la formulation dans le courrier de contestation du mandataire de l'intimée du 28 octobre 2020 qui y indique que : « Ma mandante n'a jamais été contractuellement liée à la société SOCIETE1.) de sorte qu'elle ne lui a jamais donné un mandat de vente et elle ne s'est certainement pas engagée envers l'une de vos parties de leur régler une quelconque commission relative au prix de vente de l'immeuble sis à Luxembourg (...) », n'est pas non plus de nature à étayer l'existence d'une créance dans le chef de SOCIETE1.).

L'ensemble de ces considérations permettent de conclure - eu égard à la teneur du Certificat du 13 mai 2016 et à l'absence d'éléments pertinents en sens contraire -, qu'aucune relation contractuelle en rapport avec la vente de l'Immeuble ne s'est nouée entre SOCIETE2.) et SOCIETE1.).

L'intimée a partant renversé la présomption de l'existence de la créance engendrée par l'acceptation de la Facture, et la créance que SOCIETE1.) fait valoir n'est pas établie.

C'est partant à bon droit que la demande de PERSONNE2.) a été rejetée sur base de la théorie de la facture acceptée.

Le Tribunal a encore, par des motifs corrects que la Cour adopte, relevé que face aux contestations de SOCIETE2.), il appartient à SOCIETE1.), au regard des règles de droit commun en matière contractuelle, de prouver la relation contractuelle qui la lie à l'intimée ainsi que la créance qu'elle invoque à son égard.

Tel que qu'il résulte des développements qui précèdent, SOCIETE1.) n'a pas versé de pièces probantes de nature à prouver les relations contractuelles entre parties à propos de la vente immobilière en cause.

Elle reste partant en défaut d'établir l'existence d'une relation contractuelle entre elle-même et SOCIETE2.) et, par voie de conséquence, d'une créance à ce titre à l'égard de cette dernière, de sorte que sa demande en paiement sur base des principes du contrat de louage d'ouvrage et des principes de la responsabilité contractuelle a également été rejetée à bon droit.

C'est encore à juste titre, et par des motifs auxquels la Cour se rallie, que la demande de PERSONNE2.) sur base des règles de la responsabilité délictuelle a été rejetée.

- Quant aux demandes accessoires

SOCIETE1.) sollicite la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 5.000 euros au titre de frais d'avocat déboursés.

Il y a lieu de rappeler que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Dans son arrêt du 9 février 2012, la Cour de Cassation a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Outre qu'un comportement fautif dans le chef de SOCIETE2.) n'est pas établi, SOCIETE1.) ne verse aucune pièce justificative quant à des frais d'avocat déboursés, de sorte que les conditions de la responsabilité délictuelle ne sont pas remplies.

La demande en remboursement de frais d'avocat est partant non fondée.

Au vu de l'issue de l'appel, la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée non plus.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE2.) les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit **non fondé**,

dit non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en remboursement des frais d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) le montant de 2.000 euros au titre d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société SOCIETE4.), sur ses affirmations de droit.