

**Audience publique du vingt-quatre mars deux mille seize**

**Numéro 41327 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Danielle SCHWEITZER, conseiller,  
Josiane STEMPER, greffier.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **SOC2.) MALL**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 11 juin 2014,

comparant par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

la société anonyme de droit belge **SOC3.)**, établie et ayant son siège social à B-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier de justice du 14 mars 2012, la société anonyme de droit belge **SOC3.)** a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC2.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 63.799,80 €, y non compris les intérêts, du chef d'une rémunération de 15 % sur le loyer annuel de tout locataire qu'elle amènerait à faire signer un bail pour l'un ou l'autre des futurs commerces du site de **SITE1.)** à **LIEU1.)**, dont l'assignée est un des promoteurs immobiliers, cette rémunération ayant été convenue le 16 novembre 2006, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Par acte d'huissier de justice du 14 novembre 2012, la société anonyme de droit belge **SOC3.)** a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC2.)** MALL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 63.799,80 €, y non compris les intérêts, du chef d'une rémunération de 15 % sur le loyer annuel de tout locataire qu'elle amènerait à faire signer un bail pour l'un ou l'autre des futurs commerces du site de **SITE1.)** à **LIEU1.)**, dont l'assignée est un des promoteurs immobiliers, cette rémunération ayant été convenue le 16 novembre 2006, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Par jugement du 24 avril 2014, le tribunal a déclaré irrecevable la demande introduite par la société **SOC3.)** contre la société **SOC2.)**, au motif que celle-ci n'est aucunement concernée par le litige en cause.

Le tribunal a déclaré la demande de la société **SOC3.)** dirigée contre la société **SOC2.)** MALL recevable et fondée, condamné la société **SOC2.)** MALL à payer à la société **SOC3.)** 63.799,80 € avec les intérêts au taux directeur de la Banque centrale européenne majoré de la marge à partir du jour suivant la date d'échéance de la facture, jusqu'à solde. Il a dit non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure, laissé les frais de l'instance introduite contre la société **SOC2.)** à charge de la société **SOC3.)** et condamné la société **SOC2.)** MALL aux frais et dépens de l'instance introduite contre elle.

Par acte d'huissier de justice du 11 juin 2014, la société **SOC2.)** MALL a relevé appel de ce jugement.

Quant à la recevabilité de l'appel

La société **SOC3.)** soulève l'irrecevabilité de l'appel pour ne pas avoir été signifié conformément aux dispositions du règlement CE n° 1393/2007 du Conseil de l'Union européenne du 13 novembre 2007 par l'autorité compétente en Belgique endéans le délai d'appel de 40 jours depuis la signification du jugement de première instance intervenue le 2 mai 2014. Elle se réfère aux articles 2, 4 et 7 du règlement et à l'article 32 du code judiciaire belge.

L'appelante conclut au rejet de ce moyen d'irrecevabilité. Elle se réfère à l'article 9, alinéa 2 du règlement et à l'article 156, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile (luxembourgeois) pour voir dire que le délai d'appel est respecté.

La société **SOC3.)** a fait signifier le jugement du 24 avril 2014 aux sociétés **SOC2.)** et **SOC2.)** MALL par acte de l'huissier de justice suppléant Véronique REITER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 2 mai 2014. La signification a été faite à domicile.

L'appel, signifié par acte du 11 juin 2014, a été interjeté le quarantième jour, donc dans le respect des dispositions de l'article 571, alinéa premier du nouveau code de procédure civile aux termes desquelles le délai d'appel court, pour les jugements contradictoires, du jour de la signification à personne ou domicile.

En ordre subsidiaire, la société **SOC3.)** se réfère à l'article 5, alinéa 2 du règlement CE n° 1393/2007 et fait valoir que pour valoir signification, l'acte d'appel doit avoir été transmis à l'huissier de justice belge en langue néerlandaise, que tel n'est pas le cas et que la date du 11 juin 2014 ne peut partant pas être retenue comme date de signification de l'appel.

L'appelante répond qu'une version en langue néerlandaise était jointe à la version française, que l'intimée a purement et simplement refusé l'acte d'appel.

La copie de l'acte d'appel versée par l'intimée renseigne la transmission de la copie de l'acte d'appel ainsi que sa traduction en langue néerlandaise par l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, à Maître PIERETS Guido, huissier de justice à Anvers. Une traduction en langue néerlandaise n'y est pas incluse.

En revanche, l'original de l'acte d'appel signifié, versé par l'appelante, comprend la traduction en néerlandais faite par le traducteur assermenté Luc PETRY.

Le deuxième moyen d'irrecevabilité opposé par l'intimée est donc également à rejeter.

L'appel, interjeté par ailleurs dans les forme et délai de la loi, est à recevoir.

## Quant au fond

**SOC2.)** MALL demande, en ordre principal, de débouter **SOC3.)** de sa demande.

L'appelante conteste avoir reçu la facture du 1<sup>er</sup> mai 2010 et elle critique le jugement de première instance en ce qu'il a appliqué la théorie de la correspondance acceptée à un courrier de rappel daté du 19 juillet 2010 qui n'émanait pas d'un commerçant, mais d'un avocat et qui n'était pas accompagné de la facture litigieuse ni ne donnait aucun détail quant à la prétendue créance invoquée.

Elle déclare avoir réagi deux jours après la réception du courrier de rappel.

L'intimée demande d'admettre l'acceptation de la teneur de la correspondance commerciale par le silence du destinataire.

Elle n'aurait jamais reçu de courrier de contestation.

Il y a lieu de constater d'abord que **SOC3.)** ne critique pas le jugement de première instance en ce que le tribunal a dit qu'il ne peut pas conclure que la société **SOC2.)** MALL a effectivement reçu la facture de **SOC3.)** du 1<sup>er</sup> mai 2010.

La pièce par rapport à laquelle l'acceptation par le silence est invoquée est un courrier recommandé du 19 juillet 2010, par lequel l'avocat belge de **SOC3.)** a demandé à **SOC2.)** MALL le paiement de la facture du 1<sup>er</sup> mai 2010.

L'application du principe de la facture acceptée présuppose que la facture en cause renseigne de façon détaillée la livraison ou la prestation mise en compte en précisant la nature, la quantité et le prix.

A l'instar de ce qui est exigé pour qu'il y ait facture par rapport à laquelle une acceptation par le silence est susceptible d'être retenue, un courrier commercial doit renfermer les précisions permettant au destinataire de connaître exactement son objet pour pouvoir, le cas échéant, donner lieu à application du principe de la correspondance commerciale acceptée.

Tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, si ce courrier vise la facture du 1<sup>er</sup> mai 2010, la facture n'y est cependant pas jointe. Seul le montant dû est indiqué ; ainsi que le fait relever l'appelante, aucune précision n'est donnée ni quant à la nature de la créance ni quant aux prestations faisant l'objet de la facture.

A ceci s'ajoute que l'admission de la teneur de la correspondance commerciale par le silence n'est, le cas échéant, à retenir que par rapport à un courrier émanant d'un commerçant.

Or, en l'espèce, le courrier dont s'agit est un courrier d'avocat. L'admission du principe invoqué présuppose cependant qu'il porte sur un courrier entre commerçants. L'extension à la correspondance commerciale du principe admis en matière commerciale de l'acceptation de la facture par le silence du destinataire ne saurait être étendue davantage pour trouver application en cas de courriers émanant d'un mandataire judiciaire qui intervient dans une phase litigieuse, contentieuse ou précontentieuse, donc à un moment où la communication directe entre les commerçants a pris fin.

Il n'y a donc pas lieu de retenir une acceptation par **SOC2.) MALL** de la créance alléguée par **SOC3.)** sur base de l'acceptation d'une correspondance commerciale.

**SOC2.) MALL** conteste avoir été en relation contractuelle avec l'intimée et elle soulève le moyen du défaut d'intérêt ou du défaut de qualité à agir dans le chef de l'intimée pour ne pas avoir été signataire de l'accord de courtage invoqué. En tout état de cause, **A.)** aurait signé le document invoqué par l'intimée non pas en sa qualité de membre du conseil de gérance de **SOC2.) MALL**, mais en sa qualité de gérant de la société **SOC4.)**, **A.)** n'aurait jamais pu valablement engager l'appelante.

L'intimée qui déclare avoir apporté trois locataires, **LOC1.)**, **LOC2.)** et **LOC3.)**, invoque un accord conclu le 16 novembre 2006 entre **B.)**, représentant de la société **SOC3.)**, et **A.)**, représentant des sociétés **SOC4.) DESIGN & DEVELOPMENT** et **SOC2.) MALL** aux termes duquel **SOC3.)** serait chargée de trouver des locataires en vue de l'ouverture des Centres commerciaux **SOC2.)** et **SOC1.)**, exploités respectivement par les sociétés **SOC2.) MALL** et **SOC1.) MALL** et que **SOC3.)** percevrait une commission de 15 % du loyer annuel de chaque locataire apporté ou mis en relation par elle. Cette commission serait payable par l'exploitant du Centre commercial, bénéficiaire économique des loyers qui seraient versés par les locataires. L'accord aurait été confirmé par écrit par le gérant de **SOC2.) MALL**, **A.)**.

L'intimée fait encore état de plannings par elle versés pour prouver l'effectivité des relations commerciales invoquées et de courriels des 8 septembre 2008, 27 novembre 2008 et 12 mai 2010.

A titre subsidiaire, **SOC3.)** offre de prouver par l'audition du témoin **A.)** les faits suivants :

*« que le 16 novembre 2006, lors d'une rencontre à la bourse MAPIC à Cannes, le sieur **A.)**, en sa qualité de gérant de la société **SOC2.) MALL s.à r.l.**, a convenu avec le sieur **B.)**, en sa qualité de gérant de la société **SOC3.)**, que la société **SOC3.)** apporterait des locataires pour les futurs centres commerciaux **SOC2.)** et **SOC1.)** contre paiement d'une commission de 15 % du loyer annuel par locataire apporté ;  
que cet accord a été confirmé par écrit du 24 novembre 2006, signé par le sieur **A.)** ;  
que la société **SOC3.)** a apporté divers locataires dont les sociétés **LOC1.)**(**LOC1.)**), **LOC2.)** et **LOC3.)** ;*

*que les négociations en vue de la conclusion des baux en question ont été menées en présence de la société **SOC3.)** et des sociétés **SOC2.)** s.à r.l. et **SOC2.) MALL** s. à r.l., représentées par le sieur **A.)** ; qu'il y a finalement eu signature des baux commerciaux avec les sociétés **LOC1.)**, **LOC2.)** et **LOC3.)**, locataires apportés par la société **SOC3.)**. »*

L'appelante conclut au rejet de cette offre de preuve pour être d'ores et déjà contredite par les pièces versées.

Face à la contestation de **SOC2.) MALL**, il appartient à **SOC3.)** d'établir l'existence de la relation contractuelle entre parties telle que par elle invoquée.

**SOC3.)** verse un courrier du 24 novembre 2006, concernant « Courtage pour **SOC2.) MALL** et **SOC1.) MALL** », qui a été adressé à **B.)** par **SOC4.) DESIGN & DEVELOPMENT** s.à r.l. et signé par **A.)**, Directeur. Ce courrier est de la teneur suivante : « Suite à notre agréable entretien du 16 dernier lors de la MAPIC à Cannes, nous vous confirmons nos accords verbaux comme suit : Pour chaque nouveau client acquis par vos soins et après conclusion d'un contrat de bail signé pour **SOC2.) Mall** ou **SOC1.) Mall**, le bailleur vous accordera une commission unique de 15 % du loyer annuel fixé dans le contrat de bail signé. (...) »

Ce courrier n'indique pas qu'un accord ait été trouvé avec la société **SOC3.)** ni ne mentionne que **B.)** ait agi en qualité de représentant de la société **SOC3.)**. S'il est signé par **A.)** et s'il n'est pas contesté que **A.)** est gérant de **SOC2.) MALL**, il n'y est pas indiqué qu'il ait agi en cette qualité, seule une référence à la société **SOC4.) & DESIGN** et à la qualité de directeur de cette société dans le chef de **A.)** étant faite.

Quant aux plannings versés par **SOC3.)**, l'appelante fait plaider qu'ils ont été élaborés par la société de droit belge **SOC5.) N.V. - SOC5.)** - et envoyés par celle-ci à l'intimée, qu'ils ne peuvent donc pas lui être opposés et ne sont surtout pas susceptibles d'établir les relations commerciales ayant prétendument existé entre parties.

Ces listes versées, datées du 29 janvier 2008, intitulées « **SITE1.) / LIEU1.) SITE1.)** Scenario **LOC1.)/(...)** » et « **SITE1.) / LIEU1.) SITE1.)** Scenario zonder **LOC1.)** » énumèrent des candidats locataires avec des indications portant notamment sur la surface commerciale, la branche commerciale, le loyer. Elles ne contiennent cependant pas d'indication qu'elles aient été établies par **SOC2.) MALL** ni n'établissent l'accord dont se prévaut **SOC3.)**.

Il en va de même des courriels dont **SOC3.)** fait état : celui du 8 septembre 2008 - avec une copie de la déclaration de TVA pour le bail de **LOC1.)** à (...) - a été adressé par **C.)** de **LOC1.)** à **D.)** de la société **SOC5.)** ; celui du 27 novembre 2008 - trouve en annexe le contrat contresigné pour **LOC3.)**, l'enregistrement est en cours - a été adressé à **B.)** par **D.)** avec deux adresses e-mail, (...) et (...); celui du 12 mai 2010 - Vous trouverez ci-dessous les coordonnées de **SOC1.) Mall**, comme demandé hier à la suite de

la réunion de l'asbl au **SITE1.)** - a été adressé par **E.)** (...) à **B.)**. Ces courriels ne mentionnent pas **SOC2.)** MALL comme expéditeur ni ne contiennent des renseignements quant au contrat de courtage invoqué par **SOC3.)**.

Les pièces versées par **SOC3.)** n'établissent donc pas le contrat invoqué par **SOC3.)** à l'appui de sa demande.

Les faits offerts en preuve par l'audition du témoin **A.)** sont contredits par le courrier du 24 novembre 2006 qui renseigne sans équivoque, d'une part, un engagement de la part de **SOC4.)** DESIGN & DEVELOPMENT et non pas un accord de la part de **SOC2.)** MALL et, d'autre part, **B.)** comme contractant et non pas **SOC3.)**, le nom de cette société ne figurant, par ailleurs, dans aucune des pièces versées, hormis la facture et le courrier de rappel de l'avocat de **SOC3.)**.

L'offre de preuve testimoniale présentée par **SOC3.)** est donc à rejeter.

Il suit de ce qui précède que le bien-fondé de la demande de **SOC3.)** laisse d'être établi et que le jugement entrepris est donc à réformer. L'examen des autres moyens développés s'avère superfétatoire.

#### Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Chacune des parties conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Les deux demandes sont à rejeter, **SOC3.)** succombant dans ses revendications ne saurait prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'est pas établie en ce qui concerne la demande présentée par **SOC2.)** MALL.

### PAR CES MOTIFS

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

déclare l'appel recevable,

le dit fondé,

réformant :

dit la demande présentée par la société anonyme de droit belge **SOC3.)** non fondée,

en déboute,

dit les demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées,

en déboute,

condamne la société anonyme de droit belge **SOC3.)** aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Michel MOLITOR, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.