Arrêt N° 56/18 - IX - COM

Audience publique du vingt-six avril deux mille dix-huit

Numéro 42248 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **A) (A)**, 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,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, du 1^{er} avril 2015,

comparant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **B)**, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit,

comparant par Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 2 juillet 2014, la société à responsabilité limitée A) (ci-après « A) ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée B) (ci-après « B) »), pour la voir condamner à lui payer, à titre de commission impayée, la somme de 195.500 euros, avec les intérêts légaux moratoires au taux directeur de la BCE, et à titre des dommages et intérêts, en réparation du préjudice subi du fait de la violation du contrat entre parties, la somme de 10.000 euros, les deux sommes à majorer de 8 points conformément à la loi modifiée du 18 avril 2004, sinon avec les intérêts au taux légal, à partir de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

La demande était basée sur les articles 1779, 1134 et 1184 du Code civil, sinon plus généralement sur la responsabilité contractuelle, sinon sur les articles 1382 et 1383 du même code.

A) exposait avoir été chargée par la défenderesse de lui trouver un local commercial au centre-ville de Luxembourg afin d'y établir son magasin C).

L'existence de la relation contractuelle résulterait des pièces versées, notamment des courriels échangés entre parties.

En mars 2013, la requérante aurait proposé les locaux sis au (...) et la défenderesse aurait accepté, en cas de conclusion d'un bail commercial portant sur ledit local, de lui verser un montant de 170.000 euros (HTVA) à titre de commission de négociation.

La demanderesse aurait joué son rôle d'intermédiaire et aurait, en avril 2013, transmis à la bailleresse, la société D), deux propositions pour la conclusion d'un bail commercial.

A cette époque, les parties n'auraient pas (encore) trouvé un accord, D) ayant décidé de privilégier les pourparlers avec un tiers, à savoir la société E).

Par la suite, E) se serait cependant désistée de l'affaire et A) aurait tenté de recontacter la défenderesse, mais cette dernière n'aurait pas réagi aux relances.

La demanderesse aurait finalement dû découvrir que la défenderesse avait fini par signer un contrat de bail portant sur les locaux sis au (...) en court-circuitant complètement la demanderesse.

B) concluait au rejet des demandes adverses et réclamait une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Elle contestait avoir mandaté la demanderesse. Il y aurait eu simple prise de contact, sans engagement de sa part.

Il n'y aurait donc jamais eu de contrat entre parties de sorte que les conditions invoquées par A) (dont celle notamment relative au paiement d'une commission de 170.000 euros) n'auraient jamais été acceptées par la défenderesse.

Les locaux susmentionnés auraient également été proposés par divers autres intermédiaires.

La proposition émise en avril 2013 n'aurait pas été acceptée par le propriétaire, lequel aurait « bloqué » cet immeuble pour la société E).

Ce ne serait que suite au désistement de E), plusieurs mois après la proposition faite par B) en avril 2013, que cette dernière aurait signé le bail commercial, grâce à l'intervention d'une autre agence immobilière, à savoir la société F).

Par jugement rendu le 7 janvier 2015, le tribunal a déclaré la demande recevable, mais non fondée. Il a en outre débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, le tribunal a considéré que les parties étaient certes liées par une relation contractuelle, mais que l'intervention de la demanderesse n'avait pas été déterminante dans la réalisation de l'opération immobilière en cause. Le tribunal a tenu pour établie l'affirmation de la défenderesse selon laquelle la conclusion du contrat de bail portant sur l'immeuble sis à (...) s'était réalisée grâce à l'entremise d'une société tierce, à savoir la société F).

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} avril 2015, A) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 31 mars 2015.

Elle demande à la Cour de réformer le jugement entrepris et, principalement, de dire que l'appelante a droit à la commission convenue entre parties laquelle s'élèverait au montant de 170.000 euros HTVA, soit 195.000 euros TTC, ou du moins à la moitié de la

commission convenue, soit le montant de 85.000 euros, pour le cas où la Cour retiendrait que les interventions des deux agences immobilières impliquées ont été déterminantes, et de dire que le montant de la condamnation sera augmenté des intérêts de retard.

En ordre subsidiaire, l'appelante demande à la Cour de condamner la partie intimée au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 180.000 euros outre les intérêts de retard, au titre de réparation de la perte de commission subie (170.000 euros) et de l'atteinte portée à son image (10.000 euros) sur base des règles régissant la responsabilité contractuelle, sinon sur base des règles régissant la responsabilité délictuelle.

Encore plus subsidiairement, l'appelante conclut à l'allocation de la somme de 75.000 euros, au titre de rémunération pour les prestations effectuées dans le cadre du contrat d'entreprise.

Par conclusions notifiées le 14 septembre 2016 à l'intimée et déposées le lendemain au greffe de la Cour d'appel, l'appelante demande à la Cour, dans un dernier ordre de subsidiarité, de condamner l'intimée à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 50.0000 euros « *pour le temps et l'énergie dépensés inutilement par l'appelante du seul fait de la mauvaise foi et de l'attitude fautive de l'intimée* ».

L'appelante fait valoir que l'intimée l'a chargée de la mission de rechercher des locaux adaptés aux besoins de son commerce dans le centre-ville, que l'appelante, aux termes de ses recherches, lui a proposé les locaux sis à (...), que des négociations ont alors été entamées avec le bailleur par l'intermédiaire de l'appelante et que deux offres écrites ont été transmises au bailleur par l'intermédiaire de l'appelante, mais que ce dernier a décliné ces offres dans un premier temps, en avril 2013, que plusieurs mois plus tard, après l'échec des pourparlers entre le bailleur et la société E), l'intimée a repris contact avec le bailleur et que le bail a finalement été conclu en octobre 2013, sur base de la deuxième offre transmise au bailleur, en avril 2013, par l'intermédiaire de l'appelante.

L'appelante soutient avoir effectué tout le travail requis pour mener à bien l'opération immobilière en question.

L'intimée aurait finalement conclu le contrat de bail avec la société D1) sans recourir une nouvelle fois à l'appelante afin d'éviter le paiement de la commission convenue de 170.000 euros.

L'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

L'intimée conteste avoir conclu le contrat de bail dont il s'agit grâce à l'entremise de l'appelante.

Il incomberait à cette dernière de rapporter la preuve de son intervention déterminante, mais elle resterait en défaut de justifier du moindre élément probant en ce sens.

L'intimée soutient avoir été en relation d'affaires tant avec la société bailleuse, D1), qu'avec la société F) concernant d'autres objets, bien avant le début des pourparlers concernant les locaux sis au (...).

La conclusion du contrat de bail aurait pu être réalisée grâce à l'entremise de F) qui aurait organisé plusieurs visites des lieux et réunions, qui serait intervenue comme intermédiaire auprès des autorités administratives en vue de l'obtention des autorisations requises ainsi qu'auprès des corps de métier et qui aurait négocié plusieurs conditions importantes du bail, notamment celles relatives à la date de prise d'effets, à la durée du bail et à la prise en charge financière des travaux de remise en état et d'aménagement.

L'intimée conteste l'existence du contrat allégué par l'appelante.

Elle affirme avoir contacté plusieurs agences immobilières dont l'appelante, dès le début de l'année 2012, en vue de la recherche d'un immeuble à usage commercial à Luxembourg-Ville, et cela sans aucun engagement d'exclusivité.

Le 20 mars 2013, l'appelante aurait proposé à l'intimée les locaux sis au (...), lesquels locaux étaient disponibles depuis juillet 2012. A) aurait organisé une seule visite des locaux dont il s'agit et se serait limitée à transmettre au bailleur deux offres écrites très concises et limitées dans le temps, auxquelles le bailleur n'aurait réservé aucune suite et qui seraient partant devenues caduques.

Il est constant en cause qu'à ce moment-là, la société bailleuse était sur le point de signer un contrat avec E) pour la location de ce même immeuble.

A la fin de l'été de cette même année, l'intimée aurait appris par un tiers que le projet de contrat avec E) avait échoué et que les locaux dont il s'agit étaient de nouveau offerts à la location.

Grâce à l'entremise de l'agence F), l'intimée aurait alors pu conclure un contrat de bail portant sur lesdits locaux et aurait payé à F), en

contrepartie, une commission de 75.000 euros pour la réalisation de cette opération.

L'appelante ne serait plus du tout intervenue auprès du bailleur pour compte de l'intimée entre le 10 avril 2013 et le 17 octobre 2013, date de la signature du contrat de bail.

L'intimée se prévaut de deux attestations testimoniales pour établir la véracité de cette version des faits.

En ce qui concerne les demandes en paiement formulées par l'appelante dans un ordre subsidiaire, à savoir la demande tendant au paiement de la somme de 75.000 euros, au titre de rémunération des prestations effectuées dans le cadre du contrat d'entreprise ainsi que la demande subsidiaire par rapport à la précédente, tendant à l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 50.0000 euros « *pour le temps et l'énergie dépensés inutilement par l'appelante du seul fait de la mauvaise foi et de l'attitude fautive de l'intimée* », l'intimée fait valoir qu'il s'agit de demandes nouvelles, formulées pour la première fois en instance d'appel, et partant irrecevables.

L'appelante estime, au contraire, qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle au motif qu'elle a le même objet et procède de la même cause que les autres demandes présentées dans l'acte d'assignation.

Appréciation de la Cour

Il est constant en cause que l'intimée a chargé l'appelante de lui rechercher des locaux à usage commercial au Centre-Ville, dans le courant de l'année 2012 et que, par la suite, l'appelante a effectué des recherches, organisé au moins une visite des locaux sis au (...) et transmis à la société bailleuse desdits locaux, des informations et deux offres émanant de l'intimée.

Dans ces conditions, il y a lieu de confirmer le jugement déferé en ce qu'il a retenu l'existence de relations contractuelles entre les parties litigantes.

Il est acquis en cause que celles-ci n'étaient pas liées par une clause d'exclusivité et que, de fait, l'intimée était en relations avec plusieurs agences immobilières en vue de la réalisation de ce même projet.

D'après le droit commun, il n'est pas interdit au client de l'agent immobilier de mettre en concurrence plusieurs agences immobilières. Dans ce cas, seul l'agent immobilier dont l'intervention a abouti à la

conclusion de l'affaire peut prétendre à une rémunération tandis que les autres agences ne toucheront rien (cf. M. Thewes, L'agent immobilier, Annales du droit luxembourgeois, vol. 1-1991, n° 39, p. 223).

Autrement dit, en l'absence d'exclusivité et en cas de pluralité d'intermédiaires, la commission n'est due qu'à l'intermédiaire qui a mené l'affaire à bonne fin et par les soins duquel l'opération a été conclue.

Posée depuis longtemps par la jurisprudence française (cf. not. Cass.req.12.01.1863, D.P. 1863. I. 302), cette règle est réitérée *a contrario* par l'article 6, I, de la loi française n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et par l'article 78, alinéa 1^{er} du décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, aux termes desquels le mandat peut être assorti « *d'une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire* ».

Sous peine d'être privé de rémunération, l'intermédiaire immobilier doit avoir eu une intervention essentielle dans la réalisation de la mission qui lui avait été confiée, la charge de la preuve de cet élément pesant sur l'intermédiaire (cf. not. Cass. 1^{re} civ. 25.11.1997, Bull. civ. 1997, I, n° 327 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1708 à 1762, fasc. 820, 2008, n° 123 ; J.-L. Bergel, Les ventes d'immeubles existants, éd. Litec, n° 280).

Face aux contestations de l'intimée, il appartient donc à l'appelante de prouver que son intervention a été déterminante dans la conclusion du contrat de bail relatif aux locaux sis au (...).

L'appelante reconnaît que la société bailleuse a décliné les offres qu'elle lui avait présentées en mars 2013 pour compte de l'intimée.

Il résulte des pièces versées en cause (cf. pièces n° 18 à 26 de la farde I de Me Alves) ainsi que des deux attestations testimoniales dont se prévaut l'intimée (cf. pièces n° 43 et 44 de la farde III de Me Alves) que la conclusion du contrat de bail en question, en septembre 2013, était due non à l'entremise de l'appelante, mais à l'entremise d'une autre agence immobilière, à savoir la société F).

En conséquence, c'est à bon droit que la juridiction du premier degré a retenu que A) n'avait droit à aucune commission concernant la conclusion du contrat de bail entre l'intimée et D).

C'est également à bon droit que les juges de première instance ont estimé que le simple fait d'avoir ignoré les relances de A) et de ne pas

l'avoir informée de la conclusion du bail commercial ne saurait être considéré comme une violation de l'obligation d'exécuter le contrat de bonne foi alors que la défenderesse a, dès le départ, été en contact avec plusieurs agents immobiliers, sans accorder d'exclusivité à l'un d'entre eux de sorte qu'en l'absence d'une quelconque faute de l'intimée, la décision dont appel est à confirmer en ce qui concerne le débouté de la demande en indemnisation.

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile : « *Il ne sera formé en cause d'appel aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.*

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, les dommages-intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».

La demande en paiement de la somme de 75.000 euros au titre de prestations effectuées dans le cadre du contrat d'entreprise a été formée par A) pour la première fois en instance d'appel.

Il en va de même de la demande en paiement d'un montant de 50.000 euros au titre de dommages et intérêts « *pour le temps et l'énergie dépensés inutilement par l'appelante du seul fait de la mauvaise foi et de l'attitude fautive de l'intimée* ».

Comme ces demandes en paiement ne tendent pas à une compensation et ne constituent pas une défense à l'action principale, il y lieu de les déclarer irrecevables, en application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

Il est rappelé que la juridiction du premier degré a rejeté les demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

L'appelante conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel, tandis que l'intimée conclut à l'allocation de 2.000 euros, par réformation de la décision entreprise, et de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

Chacune des parties conclut au débouté de la demande adverse.

Comme la partie appelante succombe à l'instance et devra supporter la charge des dépens, il y a lieu de la débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Faute par la partie intimée de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de confirmer la décision de rejet entreprise et de rejeter la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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,

reçoit l'appel,

le dit non fondé et en déboute,

confirme le jugement entrepris,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée A) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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