

**Audience publique du vingt-neuf octobre deux mille vingt**

**Numéro CAL-2018-00108 du rôle**

Composition:

Serge THILL, président de chambre,  
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller,  
Henri BECKER, conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

la société anonyme **SOC.1.**), établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par tout autre organe autorisé à la représenter légalement,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 11 janvier 2018,

comparant par Maître Nicolas THIELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

la société à responsabilité limitée **SOC.2.**), établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prédit exploit ENGEL du 11 janvier 2018,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Emilie WATY, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

**L A C O U R D ' A P P E L :**

Par jugement rendu en date du 6 décembre 2017 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, la S.A. **SOC.1.)**, ci-après **SOC.1.)**, a été condamnée à payer un montant de 86.490,98 + 6.825,42 = 93.316,40.- € avec les intérêts légaux, ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000.- €, à la s. à r. l. **SOC.2.)**, ci-après **SOC.2.)**.

Par exploit du 11 janvier 2018, **SOC.1.)** a régulièrement interjeté appel contre la décision en question.

Conformément aux dispositions de l'article 2 (2) de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation de mesures concernant la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 27 juillet 2020 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 1<sup>er</sup> octobre 2020, que cette audience serait tenue par le président de chambre Serge THILL, et que l'arrêt serait rendu par le président de chambre Serge THILL, le premier conseiller Elisabeth WEYRICH et le conseiller Henri BECKER.

Les mandataires des parties ayant exprimé le souhait de plaider l'affaire, les débats furent fixés au 1<sup>er</sup> octobre 2020 à 16.00 heures, date à laquelle les avocats des parties furent entendus en leurs explications et moyens.

Le président de chambre Serge THILL a indiqué la composition de la Cour, a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 29 octobre 2020.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Il est constant en cause que dans le cadre des relations ayant existé entre parties, **SOC.2.)** agissait en tant qu'intermédiaire de la vente de biens immobiliers pour le compte de **SOC.1.)**.

Le litige dont la Cour est saisie tourne autour de la question de savoir si les prestations fournies par **SOC.2.)** devaient être rémunérées à un taux de 2 % ou de 3 % du prix de vente des immeubles.

**SOC.2.)** fait valoir, en premier lieu, que l'argumentation que **SOC.1.)** a développée à l'appui de son appel violerait le principe de cohérence.

En vertu de ce principe, une partie ne peut se contredire au détriment d'autrui.

En l'occurrence, la Cour ne voit pas en quoi l'argumentation de **SOC.1.)** aurait varié au fil du temps, sa position tout au long de la procédure judiciaire ayant, globalement parlant, toujours été d'affirmer qu'au départ un taux de commission déterminé n'avait pas été arrêté entre parties, mais qu'à partir d'un moment donné elles avaient convenu de le fixer à 2 %.

Le reproche formulé par **SOC.2.)** n'est partant pas fondé.

Il n'en reste pas moins, que l'affirmation de l'appelante qu'un taux de commission déterminé n'aurait pas existé *ab initio*, est démentie par les pièces versées en cause.

Ainsi, **SOC.1.)** s'est exprimée comme suit dans deux courriers qu'elle a adressés en date des 29 juin et 19 octobre 2015 à **SOC.2.)** :

*« [...] En effet, vous n'êtes pas sans savoir que nos accords ont changé l'année passée sur le taux de commissionnement qui vous est reconnu sur chaque vente, qui est passé de 3 % à 2 %. [...] »*

Sur base de cette affirmation, la Cour retient que les parties avaient initialement, tel que **SOC.2.)** le soutient, convenu d'un taux de 3 %.

De ce fait, un examen des questions de savoir si elles avaient conclu un accord cadre ou toute une série de contrats successifs, et si leurs relations doivent être qualifiées de contrat de mandat ou de louage d'ouvrage, questions à propos desquelles leurs mandataires ont conclu abondamment, devient superflu.

Afin d'établir qu'il y a effectivement eu une réduction du taux de commission à 2 %, **SOC.1.)** se prévaut du contenu de deux attestations, qui ont été dressées, l'une, par **A.)**, et l'autre, par **B.)**, tous deux au service de sociétés du groupe **X.)**, dont l'appelante fait partie.

Dans ces attestations, qui se réfèrent à une réunion qui aurait eu lieu le 21 octobre 2014, **A.)** et **B.)** écrivent, le premier, « *Monsieur C.) a aussi précisé, que le taux de commission serait réduit de 3 à 2 % et ce, à partir du 1er janvier 2015 [...]* », et le second, « *Il [C.)] leur a précisé qu'à partir du 1er janvier 2015, le taux de commission serait réduit de 3 à 2 % [...]* ».

**SOC.2.)**, qui ne conteste pas que des pourparlers en ce sens ont été menés, soutient toutefois que les discussions n'auraient pas été terminées et qu'elle n'aurait jamais marqué son accord à une réduction du taux.

L'analyse des attestations produites fait apparaître que s'il y est question du 1<sup>er</sup> janvier 2015 à titre de date butoir, elles n'indiquent cependant pas à quels contrats la réduction du taux devait s'appliquer, et il n'en résulte pas que tel devait être le cas en rapport avec des ventes dont l'intimée avait été chargée avant cette date.

Or, s'il est exact qu'une rémunération des services rendus par **SOC.2.)** n'était, tel que **SOC.1.)** le fait plaider, due qu'en cas de vente effective d'un bien, il n'en reste pas moins que le taux de cette rémunération n'était pas fonction de la date de signature de l'acte notarié ou de celle à laquelle l'agent immobilier avait posé un acte quelconque, mais ce taux correspondait nécessairement à celui qui était en vigueur au moment où la vente avait été confiée à l'intimée, les conditions de l'opération ayant été arrêtées à cette occasion-là.

La preuve que le nouveau taux de commission ait été applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, n'étant pas rapportée, et **SOC.1.)** ne contestant pas que c'était avant cette date que **SOC.2.)** avait reçu mission en rapport avec les ventes concernées par les factures dont le recouvrement est poursuivi, c'est à bon droit que l'intimée s'oppose à l'application d'un taux de 2 % aux ventes en question.

L'appelante ne justifie, par ailleurs, pas que le taux de 3 % aurait été excessif au regard de la nature des prestations fournies par **SOC.2.)**.

Compte tenu du fait que ce n'est qu'au cours de la réunion du 21 octobre 2014 qu'elle a proposé de le modifier, et ce avec effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 seulement, il est, en outre, à admettre que jusqu'à cette époque-là elle était, elle-même, convaincue de ce qu'il était approprié.

Il n'y a donc pas lieu de le réduire par voie de justice.

La décision de première instance est, en conséquence, à confirmer dans la mesure où une condamnation au paiement de 93.316,40.- € a été prononcée à charge de **SOC.1.)**, le montant réclamé n'étant pas contesté en tant que tel.

L'appelante n'obtenant pas gain de cause, elle ne peut pas prétendre à une indemnité de procédure.

**SOC.2.)** ayant dû faire assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Au vu des éléments de la cause, c'est à juste titre qu'une indemnité de procédure de 10.000.- € lui a été allouée en première instance, et sa demande pour l'instance d'appel est à déclarer fondée à concurrence du montant de 5.000.- €.

## PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit l'appel recevable,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute la S.A. **SOC.1.)** de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la S.A. **SOC.1.)** à payer à la s. à r. l. **SOC.2.)** une indemnité de procédure de 5.000.- € pour l'instance d'appel,

condamne la S.A. **SOC.1.)** aux dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.