Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 17/25 -XII-COM

Audience publique du vingt-deux décembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2025-00267 du rôle

Composition:

Yola SCHMIT, président de chambre,
Yannick DIDLINGER, premier conseiller,
Anne MOROCUTTI, conseiller,
Sam SCHUH, greffier assumé.

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 12 mars 2025,

comparaissant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme **SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration, actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit acte GEIGER,

comparaissant par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 230842, représentée par son gérant actuellement en

fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour.

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

Statuant sur une demande du 2 juin 2023 émanant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) dirigée contre la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)) et tendant à la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 32.760 euros, avec les intérêts de retard prévus par l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts au taux légal, à compter d'un délai de trente jours après l'émission de la facture du 1er juin 2022, sinon à compter du jour de la demande en justice, sinon du jugement, jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros et les frais et dépens de l'instance et à l'exécution provisoire de la décision à intervenir et sur une demande reconventionnelle émanant de la société SOCIETE2.) en indemnisation des honoraires d'avocat exposés pour une somme de 6.000 euros, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, par jugement du 13 décembre 2024, a notamment

- reçu la demande en la forme,
- l'a dite non fondée,
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.000 euros,
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) en indemnisation pour frais d'avocat et
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 4 février 2025, la société SOCIETE1.) a relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 12 mars 2025.

Elle conclut, par réformation, à voir constater l'existence d'un accord entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) quant à la prospection et au partage de la commission dans le cadre de la vente de la maison sise à L-ADRESSE3.), à entendre condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 32.760 euros, à titre de commission d'agence immobilière, augmenté des intérêts tels que spécifiés dans la demande initiale et à entendre condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance, ainsi que les frais et dépens de cette instance.

L'appelante demande, en instance d'appel, la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

L’intimée interjette appel incident du jugement du 13 décembre 2024 et conclut, par réformation, à la condamnation de la partie appelante à lui payer la somme de 7.026,73 euros au titre des frais d’avocat de première instance.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement déféré et demande le rejet de la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l’instance d’appel.

L’intimée demande la condamnation de la partie appelante à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l’instance d'appel et la somme de 2.175,31 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés en instance d’appel, ainsi qu’à voir mettre les frais et dépens de l'instance d’appel à charge de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) s’oppose à l’appel incident au motif que la demande en indemnisation pour frais d’avocat exposés constitue une demande nouvelle en instance d’appel. A titre subsidiaire, la demande en indemnisation des frais d’avocat ne serait pas fondée.

A l’appui de son recours, la société SOCIETE1.) expose qu’elle exploite une agence immobilière.

Le 29 juillet 2020 PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) aurait conclu un mandat de vente exclusif pour une durée de 4 mois avec la société SOCIETE2.) concernant une maison sise ADRESSE3.), à ADRESSE3.), pour un prix annoncé de 3.500.000 euros et moyennant une commission d'agence de 2 % sur le prix de vente. En l’absence de succès, PERSONNE1.) aurait conclu un mandat non exclusif pour la vente du même immeuble avec la société SOCIETE1.) le 25 juin 2021. Le prix annoncé aurait été de 2.990.000 euros et la commission d'agence aurait été fixée à 2,5 % du prix de vente réalisé. La partie intimée aurait également bénéficié d’un mandat de vente non exclusif du 29 juin 2021, sans indication du prix de vente, pour le même immeuble, la commission étant de 2% du prix de vente. Fin juin 2021, deux mandats non exclusifs de vente immobilière auraient donc coexisté, sauf que le mandat du 29 juin 2021 n’indiquait pas le prix de l’immeuble à vendre et qu’il serait donc frappé de nullité d’après une jurisprudence française.

Ce serait la réévaluation effectuée par la société SOCIETE1.) de l’immeuble de PERSONNE1.) au prix de 2.800.000 euros qui aurait réanimé l’intérêt des acquéreurs pour l’immeuble.

Le gérant de la société SOCIETE1.), PERSONNE2.), aurait pris l'initiative de contacter la société SOCIETE2.) en la personne de PERSONNE3.), en charge de la vente concernée, pour connaître ses intentions quant à une éventuelle collaboration ou une situation de concurrence. PERSONNE3.) aurait exprimé son accord concernant une collaboration et il aurait été convenu de partager la commission quel que soit l'entité qui finaliserait la vente. Compte tenu de la relation amicale ayant existé entre parties, mais également de l’accord de principe exprimé le 4 décembre 2016 par l'administrateur-délégué de la société SOCIETE2.), PERSONNE4.), prévoyant le partage par moitiés des futures commissions issues de la coopération des parties, aucun contrat écrit n’aurait été établi. PERSONNE2.) aurait établi une déclaration sur l’honneur à ce sujet.

Les parties auraient ensuite échangé via la messagerie *WhatsApp* pour coordonner les visites qui auraient été effectuées dans un climat de confiance et de coopération. La maison aurait été vendue à PERSONNE4.) et son épouse à un moment où les parties collaboraient. La facture dont le paiement est demandé constituerait la moitié de la commission payée par les acquéreurs à la société SOCIETE2.).

L'accord sur la coopération et le partage des commissions émanerait de l'engagement ferme et précis pris dans le courriel émanant de l'administrateur-délégué de la société SOCIETE2.) du 4 décembre 2016 et des correspondances qui s'en seraient suivies entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Il ressortirait de l'échange de courriels entre les consorts PERSONNE5.) et PERSONNE2.) du 20 juillet 2021 que la société SOCIETE1.) était investie dans la vente de la maison de PERSONNE1.) et il ressortirait de la correspondance entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) que cette dernière disposait des clés de la maison à vendre.

La façon de travailler en coopération des parties aurait permis d'enlever tout jeu concurrent et plus précisément le risque lié à une initiative visant à soutenir une offre située légèrement en dessous du prix décidé d'un commun accord entre une partie venderesse et son intermédiaire à savoir telle ou telle agence immobilière en vue de remporter l'entièreté de la commission. Le propriétaire de l'immeuble serait ainsi certain d'éviter de se voir imposer un prix moindre au prétexte de risquer de perdre un client solvable. Ce serait le fait d'avoir effectué ensemble la prospection et la vente de l'immeuble de PERSONNE1.) qui justifierait le partage des honoraires tel que convenu.

Le client GROUPE1.) aurait simplement rempli un formulaire de contact sur la plateforme « *atHome.lu* » pour rechercher un immeuble aux alentours de Luxembourg et ne pourrait donc être considéré comme client de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale versée par l'appelante pour défaut de conformité aux dispositions l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. De plus, le rédacteur serait le gérant et l'associé unique de la société appelante et il témoignerait dans sa propre cause.

Elle admet avoir signé le 29 juillet 2020 avec PERSONNE1.) un mandat de vente exclusif pour une maison sise à Luxembourg, moyennant une commission de 2% plus TVA du prix de vente.

Le 14 mars 2021 PERSONNE4.) aurait contacté la société SOCIETE2.) via son site internet pour manifester son intérêt dans l'acquisition d'une maison de 200 m^2, libre de 4 côtés avec un terrain de 8 ares et à une distance inférieure à 25 kilomètres de la ADRESSE4.).

Le 29 juin 2021, la société SOCIETE2.) aurait signé un nouveau mandat de vente non exclusif avec PERSONNE1.) pour un prix de vente souhaité de 2.990.000 euros et avec une commission à percevoir de 2% plus TVA.

Le 3 septembre 2021, une première visite de la maison de PERSONNE1.) aurait été effectuée avec les époux GROUPE1.), le compromis de vente aurait été signé le 7 septembre 2021 pour un prix de 2.800.000 euros et l'acte de vente aurait été signé le 29 octobre 2021 par-devant le notaire

Léonie Grethen. Sur présentation de la facture, les frais d'agence à hauteur de 65.520 euros auraient été payés à la société SOCIETE2.) par PERSONNE1.).

Tout consentement pour un contrat de coopération tel qu'allégué par la société SOCIETE1.) ferait défaut. Le courriel de PERSONNE4.), se référant à des « *opérations effectuées ensemble* » et datant de 2016, ne vaudrait pas preuve d'un consentement pour un partage de commission en relation avec une vente conclue 5 ans plus tard. Il n'y aurait en l'occurrence ni consentement à agir ensemble, ni d'action commune. L'intimée nie l'existence d'un prétendu accord oral trouvé lors d'une conversation téléphonique entre PERSONNE3.) et PERSONNE2.) et précise que PERSONNE3.) n'avait pas le pouvoir d'engager la société SOCIETE2.).

Concernant la validité du mandat du 29 juin 2021, l'intimée relève qu'aucune disposition légale n'oblige les parties à retenir un prix de vente souhaité dans un mandat d'agent immobilier. De plus le contrat aurait un effet relatif entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.), de sorte qu'une éventuelle nullité ne pourrait être soulevée que par les parties à l'exclusion de la société SOCIETE1.). Finalement la nullité du contrat du 29 juin 2021 entraînerait nécessairement le rejet de la demande de la société SOCIETE1.), puisque aucune rémunération ne serait alors due à l'agent immobilier.

Ce serait pendant la durée du mandat de la société SOCIETE2.) que celle-ci aurait été contactée par les époux GROUPE1.), le mandat de la société SOCIETE1.) n'ayant pris effet que le 30 septembre 2021 et à des conditions de rémunération différentes.

L'appelante n'aurait pas été en rapport avec les époux GROUPE1.) et ne serait pas intervenue dans le cadre de cette vente immobilière.

L'intimée conteste que l'appelante ait conseillé à PERSONNE1.) d'annoncer son immeuble à un prix moindre et relève que, si cela devait être le cas, l'appelante devrait se retourner contre la cliente en paiement du service rendu. Ce serait la société SOCIETE2.) qui aurait vendu l'immeuble pour le prix de 2.800.000 euros et aurait su convaincre la cliente des réalités du marché immobilier. Les deux agences auraient négocié indépendamment leurs contrats avec PERSONNE1.), aucune entraide dans la vente aux époux GROUPE1.) n'aurait été effectuée et les deux agences immobilières auraient été concurrentes sur un même bien immobilier. Cet état des choses serait confirmé par PERSONNE1.) dans son attestation testimoniale.

L'appelante aurait effectué des visites de son côté et à l'insu de l'intimée avec des clients totalement inconnus par cette dernière, tels les consorts PERSONNE5.).

L'intimée relève encore qu'il n'existe aucune corrélation entre une prétendue amitié entre dirigeants de sociétés, des vacances de ski passées ensemble et la demande de la partie appelante. Le témoignage de PERSONNE6.) serait indirect et ne prouverait rien.

Subsidiairement et dans l'hypothèse où la Cour devait tenir pour établie l'existence d'un contrat entre parties, le contenu dudit contrat ne serait pas prouvé.

La facture « *pro forma* » du 1er juin 2022, que la société SOCIETE2.) n'aurait jamais reçue, porterait sur une somme de 43.728,75 euros, représentant la moitié de 2,5% d'un prix de vente de 2.990.000 euros. Or, une telle rémunération n'aurait jamais été discutée ni avec PERSONNE1.), ni avec la société SOCIETE1.), ni *a fortiori* acceptée par l'intimée et elle ne correspondrait pas à un partage par moitié des honoraires perçus par la société SOCIETE2.). En l'absence de service presté en relation avec la vente intervenue, l'appelante ne pourrait prétendre à une quelconque rémunération.

Au vu de tous les éléments ci-dessus, l'action de la société SOCIETE1.) aurait été introduite avec une légèreté blâmable et en l'absence d'élément probant sérieux. Elle aurait contraint la société SOCIETE2.) à constituer avocat à la Cour et les frais d'avocat exposés constitueraient un préjudice indemnisable par la partie appelante. Le jugement serait donc à réformer en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande en indemnisation des frais d'avocat, évalués en instance d'appel à 7.026,73 euros taxes comprises pour la première instance.

Sur base des mêmes moyens, l'intimée demande le remboursement de ses frais d'avocat déboursés dans le cadre de la procédure d'appel à hauteur de 2.175,31 euros.

Appréciation de la Cour

1) Les faits

Suivant écrit intitulé « *mandat de vente non-exclusif* » du 25 juin 2021, PERSONNE1.) confère à la société SOCIETE1.) (agissant sous le nom commercial SOCIETE3.)) jusqu'au 30 septembre 2021 un mandat de vente non exclusif d'une maison unifamiliale sise ADRESSE3.), à L-ADRESSE3.) pour un prix de 2.990.000 euros et moyennant une commission de vente de 2,5% du prix de vente réalisé plus TVA, payable à la signature de l'acte notarié.

Par écrit intitulé *« mandat de vente* », PERSONNE1.) accorde encore à SOCIETE4.), enseigne commerciale de la société SOCIETE2.), une option de vente non exclusive et irrévocable pour une durée de 4 mois, moyennant une commission d'agence de 2% du prix de vente à percevoir, payable le jour de la signature de l'acte notarié. Cet écrit porte la date du 29 janvier 2020, mais les parties s'accordent pour dire que ce mandat de vente a été signé le 29 juin 2021. Il se dégage également de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE1.) que les faits à la base du litige se sont déroulés en 2021.

Suivant compromis de vente établi le 7 septembre 2021, sur papier entête de SOCIETE4.), PERSONNE1.) vend son immeuble aux époux PERSONNE4.) et PERSONNE7.) pour un prix de 2.800.000 euros. Sous la rubrique « *9) Mandat et honoraires d'agence* », ce contrat stipule que le vendeur avait mandaté l'agence SOCIETE4.) pour la vente pour son compte de l'immeuble en question, que le compromis est signé dans les lieux de SOCIETE4.) et que le vendeur s'engage à payer « *une commission de 2% + TVA* » lors de la signature de l'acte notarié.

La société SOCIETE2.) établit sa facture pour la commission d'agence s'élevant à 65.520 euros taxes comprises, le 28 octobre 2021 et il n'est pas controversé que PERSONNE1.) a payé la commission à la société SOCIETE2.) comme convenu.

Le 1er juin 2022, la société SOCIETE1.) établit une facture « *pro forma* », portant en objet « *Coexclusivité – Vente d'une maison unifamiliale sise ADRESSE3.). mandat signé pour un prix de vente de 2.990.000 euros. Vendeur Madame PERSONNE1.)* » et s'élevant à la somme de 43.728,75 euros taxes comprises.

2) *L'appel principal*

L'appel principal qui a été introduit dans les forme et délai de la loi et qui n'est pas spécialement critiqué à ces égards, est recevable.

Concernant l'existence simultanée en juin 2021 de deux mandats non-exclusifs de vente de l'immeuble de PERSONNE1.), situé à L-ADRESSE3.), la Cour tient à relever que la société SOCIETE1.) ne tire aucune conséquence juridique de son affirmation que le contrat conclu entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) serait nul, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser cet argument, la validité dudit contrat n'étant, par ailleurs, pas remise en cause par ses parties qui l'ont exécuté. Il s'ajoute que le mandat de vente de la société SOCIETE1.), contrairement aux conclusions de la société SOCIETE2.), n'a pas pris effet seulement le 30 septembre 2021, mais a été confié pour la période allant de la signature du contrat le 25 juin 2021, jusqu'au 30 septembre 2021.

Le tribunal a correctement cité les articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil pour retenir que la charge de la preuve du contrat par elle invoqué à l'appui de sa demande incombe à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) n'invoque plus en instance d'appel la facture *« pro forma* » du 1er juin 2022, pour établir l'existence du contrat par elle invoqué.

Aucun contrat écrit n'a été rédigé entre parties qui traduirait de manière circonstanciée l'accord invoqué par la société SOCIETE1.).

Le litige se mouvant entre deux sociétés commerciales et étant de nature commerciale, la preuve du contrat allégué peut être rapportée par tous les moyens, y compris par présomptions.

L'attestation sur l'honneur de PERSONNE2.), versée par la société SOCIETE1.) dont il est le gérant, est dactylographiée et non accompagnée d'une pièce d'identité. Elle fait allusion à une coopération des deux sociétés sur le projet immobilier concerné par le présent litige, sans toutefois détailler les termes de cette collaboration.

Conformément aux conclusions de la société SOCIETE2.), cette attestation, mise à part la question de savoir si le gérant de la société SOCIETE1.) peut témoigner dans une cause concernant la société qu'il gère, ne respecte pas les conditions formelles pour valoir attestation testimoniale au sens du Nouveau Code de procédure civile et ne saurait valoir à ce titre comme moyen de preuve, faute de renfermer les garanties nécessaires de sa sincérité et de sa véracité.

Le courriel adressé le 4 décembre 2016 par le représentant légal de la société SOCIETE2.), PERSONNE4.), au représentant légal de la société SOCIETE1.), aux termes duquel PERSONNE4.) « *confirme le partage de commission 50/50 sur toutes les opérations que nous effectuerons ensemble dans le futur* », démontre l'accord de principe de la société SOCIETE2.) de collaborer en rapport avec certaines opérations immobilières dans le futur et le partage par moitié des commissions ainsi générées.

Le fait que ce courriel ait été échangé 4 ans et demi avant l'opération immobilière concernée par le présent litige, n'est pas de nature à enlever sa portée à cet engagement, étant donné qu'il n'est ni soutenu, ni prouvé que l'accord en question ait été révoqué avant l'opération documentée par le compromis du 7 septembre 2021.

Contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, la société SOCIETE1.) peut donc fonder sa demande sur l'accord en question, sous condition toutefois d'établir que l'opération génératrice de la commission ait été effectuée par les deux agences immobilières ensemble.

Concernant cette collaboration, l'attestation testimoniale établie le 27 mai 2025 par PERSONNE1.) qui recherchait, d'après ses dires, la visibilité sur le marché immobilier, la stimulation du processus de vente par la mise en concurrence de deux agences et la maximisation des opportunités de transaction en diversifiant les approches commerciales et les réseaux de diffusion, n'est pas pertinente en ce que le litige concerne la coopération entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) dont il n'est pas soutenu que PERSONNE1.) ait été au courant.

Le tribunal est à approuver pour avoir retenu que l'attestation testimoniale établie par PERSONNE6.) ne renferme qu'un témoignage indirect en ce qu'elle relate les affirmations de PERSONNE2.), représentant légal de la société SOCIETE1.), et pour ne pas avoir attaché de force probante aux déclarations dudit témoin qui n'a pas personnellement assisté aux faits lui relatés par PERSONNE2.).

Conformément aux conclusions de la société SOCIETE2.), la relation amicale de l'époque entre les dirigeants des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'est pas non plus de nature à influencer la solution à apporter au litige.

Les faits que la société SOCIETE1.) ait procédé à des visites de l'immeuble de PERSONNE1.) avec des clients et qu'elle ait disposé des clés de l'immeuble ne sont pas nécessairement de nature à établir une collaboration entre les deux agences immobilières en ce que ces faits peuvent aussi s'expliquer par l'existence d'une relation concurrentielle.

Les seules pièces qui permettent à la Cour de conclure à une communication directe entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) au sujet de la vente de l'immeuble de PERSONNE1.) et à une collaboration en ce sens, sont les messages *WhatsApp* échangés au mois d'août 2021 entre PERSONNE2.) de la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) de la société SOCIETE2.) en rapport avec la vente de l'immeuble situé à ADRESSE3.), dans lesquels PERSONNE2.) demande à PERSONNE3.) s'il est possible d'effectuer une visite de l'immeuble de PERSONNE1.) avec une dénommée PERSONNE8.), cliente de la société SOCIETE1.), le lendemain à 17.00 heures et PERSONNE3.) propose d'effectuer la visite à sa place. Le 2 août 2021, PERSONNE2.) demande des nouvelles à PERSONNE3.) au sujet de la visite en question et ce dernier lui fait un compte-rendu.

Au courriel du 10 août 2021 adressé par PERSONNE2.) à PERSONNE3.), informant celui-ci d'une visite prévue avec le client PERSONNE9.) le 23 août 2021, PERSONNE3.) répond : *« merci vir d'Info. Ech sin hei zu Lëtzebuerg. Bescht Gréiss, C."*

Le 11 août 2021 PERSONNE2.) informe de nouveau PERSONNE3.) de ce qu'il projette une visite le soir même à 18.15 heures et PERSONNE3.) lui propose d'effectuer la visite en question à sa place.

Le 9 septembre 2021, PERSONNE2.) s'enquiert auprès de PERSONNE3.) au sujet de l'éventuelle signature d'un compromis de vente par PERSONNE1.) au motif qu'il a prévu une visite pour le lendemain. A la réponse affirmative de PERSONNE3.), PERSONNE2.) répond « *Dann as com jo nemmem 2%* ».

Ces éléments permettent d'établir qu'il y a eu une réelle collaboration entre les sociétés SOCIETE1.), qui a indiqué les coordonnées de certains de ses clients à la société SOCIETE2.), et la société SOCIETE2.) qui a procédé aux visites de l'immeuble à vendre avec ces clients.

Contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance, la société SOCIETE1.) rapporte donc la preuve de l'existence d'un accord entre les représentants légaux des parties au litige concernant le partage des commissions en cas d'opérations immobilières effectuées ensemble et d'une collaboration réelle en été 2021 en ce qui concerne la vente de l'immeuble de PERSONNE1.), même si les acquéreurs finaux étaient des clients de la société SOCIETE2.).

Le jugement est donc à réformer en ce que la demande de la société SOCIETE1.) est fondée pour la moitié de la commission proméritée par la société SOCIETE2.) et payée par la cliente PERSONNE1.), soit la somme de (65.520 :2) 32.760 euros taxes comprises.

La réception de la facture « *pro forma* » du 1er juin 2021 ne se trouvant pas établie, il convient d'allouer les intérêts de retard en vertu de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard sur la somme de 32.760 euros à partir du jour de la demande en justice, le 2 juin 2023, jusqu'à solde.

3) L'appel incident

Concernant l'appel incident et plus spécialement la demande de la société SOCIETE2.) en indemnisation des frais d'avocat pour la première instance, il se dégage de la motivation du jugement entrepris (page 10) qu'une telle demande avait déjà été formulée à titre reconventionnel devant les juges de première instance et il ressort du dispositif du jugement que cette demande a été déclarée non fondée.

L'appel incident introduit de ce chef dans les forme et délai, est donc recevable. Le fait que la société SOCIETE2.) ait augmenté le montant de sa demande en indemnisation des frais d'avocat en instance d'appel n'est pas pertinent à cet égard.

Par arrêt du 9 février 2012, invoqué par la société SOCIETE2.), la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a dit 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. La Cour 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.
Au vu de la réformation du jugement à intervenir en ce qui concerne le fondement de la demande de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) reste en défaut d'établir la faute par elle invoquée dans le chef de cette dernière, de sorte que le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) en indemnisation des frais d'avocat exposés, quoique pour d'autres motifs que ceux retenus par les juges de première instance.

4) Les frais d'avocat engagés en instance d'appel

La demande en indemnisation des frais d'avocat formulée en instance d'appel par la société SOCIETE2.) pour une somme de 2.175,31 euros est recevable, étant donné que l'article 592, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile dispose que les parties peuvent demander pour la première fois en instance d'appel les dommages et intérêts soufferts depuis le jugement déféré.

Cette demande en indemnisation n'est toutefois pas fondée eu égard à l'issue de l'instance d'appel.

5) Les accessoires

La société SOCIETE1.) restant en défaut de justifier l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile tant dans le cadre de la première instance qu'en instance d'appel, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit cette demande de la société SOCIETE1.) non fondée et il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande formulée sur la même base en instance d'appel.

La société SOCIETE2.) succombant dans la globalité du litige, elle doit supporter les frais et dépens des deux instances en vertu des dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, et sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

P A R C E S M O T I F S

La Cour d'appel, douzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal fondé,

dit l'appel incident non fondé,

par réformation,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 32.760 euros, avec les intérêts de retard en vertu de l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du 2 juin 2023, jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement du 13 décembre 2024 pour le surplus, dans la mesure où il est entrepris,

reçoit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en indemnisation pour frais d'avocat exposés en instance d'appel,

la dit non fondée,

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.