Arrêt commercial

Audience publique du trois mars deux mille dix.

Numéro 34328 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Carlo HEYARD, premier conseiller;
Annette GANTREL, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée AAA, *établie et ayant son siège social à SSS, 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 Guy ENGEL de Luxembourg du 5 décembre 2008,*

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à Luxembourg ;

e t :

la société à responsabilité limitée BBB, *établie et ayant son siège social TTT, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro …… , représentée par son gérant actuellement en fonctions,*

intimée *aux fins du susdit exploit ENGEL,*

comparant par Maître Barbara KOOPS, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par l'intermédiaire de la société BBB, exerçant l'activité d'agence immobilière, une maison d'habitation sise à UUU, a été vendue et un appartement, sis à VVV, a été loué.

Par exploit d'huissier du 21 avril 2007, la société AAA, disant avoir apporté les deux affaires à la société BBB et avoir convenu avec la société BBB qu'elle percevrait une participation de 50 % des commissions reçues par la société BBB, a assigné la société BBB devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, en paiement du montant de 11.603,50 € avec les intérêts légaux à partir du 14 décembre 2006, jour d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et en paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 €.

Par jugement du 20 novembre 2008, le tribunal, déclarant irrecevable, pour défaut de précision, l'offre de preuve par témoins de la société AAA et retenant que la société AAA n'a pas établi qu'elle ait apporté les affaires à la société BBB et que celle-ci ait convenu avec elle une participation de 50 % dans les commissions perçues, a déclaré la demande non fondée.

Par le même jugement, le tribunal a rejeté les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné la société AAA aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 5 décembre 2008, la société AAA a relevé appel et conclut à ce qu'il soit fait droit à sa demande.

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délai de la loi.

La société AAA, qui invoque en ordre principal l'article 1134 du Code civil, entend établir l'apport des affaires et la convention relative au partage des commissions en offrant de prouver par témoins :

« Que la société à responsabilité limitée AAA a apporté deux affaires à la société à responsabilité limitée BBB, à savoir la location d'un appartement VVV (CCC) et la vente d'une maison au UUU (DDD) ;

Que lors de la visite de la maison de la mère de Madame DDD le 25 novembre 2005, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur EEE de la société BBB et Monsieur FFF de la société AAA ont discuté du droit à rémunération de la société AAA vu qu'elle était apporteur de deux affaires ;

Que EEE de la société BBB a formellement déclaré qu'une participation de l'ordre de 50 % sur les commissions reçues dans les affaires réalisées dont la vente de la maison DDD (en l'occurrence, 1,5

% sur le prix de vente de 650.000,00 €), serait payée par la société BBB à la société AAA. »

La société BBB conteste que la société AAA lui ait apporté les affaires.

Elle explique dans ce contexte qu'en ce qui concerne l'immeuble sis à UUU, FFF, gérant de la société AAA, a présenté EEE de la société BBB à la propriétaire, Madame DDD, alors qu'il connaissait personnellement Madame DDD et ne voulait dès lors pas charger la société AAA de la vente de l'immeuble.

Elle explique en outre que FFF, en raison de ses relations avec Madame DDD, avait toutefois demandé à EEE de le tenir au courant du suivi, ce qui a été fait par EEE par pure politesse et courtoisie.

Elle conclut que FFF a, à titre privé et n'agissant pas en tant que gérant de la société AAA, contacté EEE de la société BBB.

Elle explique aussi que FFF, propriétaire de l'appartement sis à VVV, a, agissant en nom personnel et non pas en sa qualité de gérant de la société AAA, contacté EEE de la société BBB.

Elle dit qu'aucune rétrocession de commissions n'a été convenue entre EEE et FFF, et encore moins en faveur de la société AAA.

Elle ajoute qu'en tout état de cause son délégué commercial EEE n'avait pas pouvoir pour l'engager.

Elle invoque l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers et avance qu'à défaut de contrat rédigé par écrit la société AAA ne saurait se prévaloir de l'existence d'une convention de partage de commissions.

Dans un ordre subsidiaire, elle invoque l'article 1341 du Code civil pour conclure à l'irrecevabilité de l'offre de preuve par témoins.

Plus subsidiairement, elle conclut à l'irrecevabilité de l'offre de preuve par témoins pour n'être ni pertinente, ni concluante.

Le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 ne saurait trouver application en l'espèce étant donné qu'il réglemente uniquement les relations entre l'agent immobilier intermédiaire et le client vendeur d'immeuble et non les relations entre l'agent immobilier et un apporteur d'affaires.

La société BBB se prévaut à tort de l'article 1341 du Code civil pour s'opposer à l'admissibilité de la preuve testimoniale. L'offre de preuve est, en l'occurrence, en effet relative à une opération qui a un caractère

commercial dans le chef des deux parties et la preuve des opérations commerciales est libre.

L'offre de preuve est suffisamment précise pour faire établir que la société AAA a fait l'apport des affaires et qu'il y a eu accord entre parties en ce qui concerne le partage des commissions.

La société BBB ne saurait tirer du fait qu'elle a adressé son courrier antérieur à la facture de la société AAA à FFF la preuve qu'elle a affaire à FFF et non à la société AAA. Dès lors que l'interlocuteur au sein d'une société doit nécessairement être une personne physique, le fait de s'adresser à cette personne physique n'exclut pas l'existence de relations avec la société.

La société BBB n'est pas fondée à se prévaloir de son organisation interne, qui n'a pas autorisé EEE de *« signer/approuver un contrat partenariat »,* pour dire que son délégué commercial EEE n'avait pas pouvoir pour l'engager.

EEE a utilisé le papier à en-tête de la société BBB.

Le gérant de la société BBB a dans une lettre adressée à la société AAA lui-même admis que la société AAA n'est *« pas censé connaître les procédures internes de notre société »* et a dit que si EEE avait réellement promis un partage de commissions il aurait été prêt à respecter la parole de celui-ci.

Il est partant établi qu'une personne tierce traitant avec EEE a légitimement pu croire que celui-ci avait reçu mandat de la part de la société BBB pour l'engager.

Il suit des développements qui précèdent qu'il y a lieu d'accueillir l'offre de preuve par témoins de la société AAA, qui porte sur des faits qui à l'heure actuelle ne sont ni établis ni contredits.

Il y a lieu de dire que GGG, gérant de la société AAA, est incapable de témoigner. Il ne pourra donc être cité comme témoin.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare l'appel recevable ;

déclare GGG incapable de témoigner ;

avant tout autre progrès en cause,

admet la société AAA à prouver par l'audition des témoins
1) DDD, sans état connu, demeurant à WWW,

2) HHH, directeur, c/o III S.A., établie à VVV,

les faits suivants :

« Que la société à responsabilité limitée AAA a apporté deux affaires à la société à responsabilité limitée BBB, à savoir la location d'un appartement VVV (CCC) et la vente d'une maison au UUU (DDD) ;
Que lors de la visite de la maison de la mère de Madame DDD le 25 novembre 2005, sans préjudice quant à la date exacte, Monsieur EEE de la société BBB et Monsieur FFF de la société AAA ont discuté du droit à rémunération de la société AAA vu qu'elle était apporteur de deux affaires ;
Que EEE de la société BBB a formellement déclaré qu'une participation de l'ordre de 50 % sur les commissions reçues dans les affaires réalisées dont la vente de la maison DDD (en l'occurrence, 1,5 % sur le prix de vente de 650.000,00 €), serait payée par la société BBB à la société AAA. »

fixe jour et heure de l'enquête principale au **lundi, 26 avril 2010, à 9.30 heures**, en la salle d'enquêtes n° C.R. 0.12 au rez-de-chaussée de la Cour Supérieure de Justice, Plateau du Saint-Esprit à Luxembourg ;

fixe jour et heure de la contre-enquête au **lundi, 14 juin 2010, à 9.30 heures**, en la salle d'enquêtes n° C.R. 0.12 au rez-de-chaussée de la Cour Supérieure de Justice, Plateau du Saint-Esprit à Luxembourg ;

dit que la société BBB devra faire connaître au greffe de la Cour au plus tard le **14 mai 2010** les noms, prénoms et demeures des témoins éventuels dont elle sollicite l'audition lors de la contre-enquête ;

renvoie l'affaire devant Monsieur le premier conseiller Carlo HEYARD, magistrat chargé de la mise en état, et le charge de procéder à la mesure d'instruction ordonnée ;

réserve le surplus.