

TRIBUNAL DU TRAVAIL DU HAINAUT

Division de Mons
7000 MONS – rue de Nimy, 70

JUGEMENT

PRONONCE A L'AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 MAI 2018

Rôle n° 14/2294/A

Rép. A.J. n° 18/ 4048

La 4^{ème} chambre du Tribunal du travail du Hainaut, division de Mons, après en avoir délibéré, a rendu le jugement suivant :

EN CAUSE DE : Madame D

Partie demanderesse,

Comparaissant par Maître Giuliani, avocat à 7000 Mons,
rue des Fossés, 6 ;

CONTRE :

1) La SCRL BATMAG, inscrite à la BCE sous le numéro
0442.819.846, dont le siège est établi à 7000 Mons, avenue
de Jemappes, 127/4,

Première partie défenderesse,

2) La SPRL IMMOTOP ONE, inscrite à la BCE sous le
numéro 0874.902.782, dont le siège social est établi à 7000
Mons, avenue de Jemappes, 173,

Deuxième partie défenderesse,

Comparaissant toutes deux par Mme Cottin et M. Petre,
gérants, et Maître Ph. Cauchies, avocat à 7390 Quaregnon,
rue du Village, 154.

1. Procédure

Le dossier de la procédure contient notamment les pièces suivantes :

- la citation introductive d'instance, signifiée le 29 août 2014 ;
- le dossier de pièces de Madame L , déposé au greffe le 5 novembre 2015 ;

- le dossier de pièces de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One, déposé à l'audience du 27 mars 2017 ;
- le jugement prononcé le 24 avril 2017 ;
- les pièces déposées au greffe le 22 juin 2017 par la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One ;
- le procès-verbal de comparution personnelle des parties, clôturé le 25 septembre 2017 ;
- les conclusions sur réouverture des débats prises au nom de Madame D reçues au greffe le 20 novembre 2017 ;
- les conclusions après comparution personnelle des parties prises au nom de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One, reçues au greffe le 4 décembre 2017.

A l'audience publique du 23 avril 2018, le tribunal a procédé, en vain, à la tentative de conciliation prévue par l'article 734 du Code judiciaire, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries, et le conseil de Madame D a déposé un dossier de pièces complémentaire.

La loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

2. Faits

1. Madame D a été engagée par la SPRL Immotop One dans le cadre d'un contrat formation-insertion, du 13 mai au 11 août 2009¹, l'objet du contrat étant la formation-insertion de Madame D pour la fonction d'employée commerciale et administrative.

Elle a ensuite été engagée par la SPRL Immotop One dans le cadre d'un contrat de travail d'employé à durée déterminée et à temps partiel, pour la période allant du 12 août au 13 novembre 2009. Les fonctions de Madame D étaient précisées comme suit : « *travail de bureau + extérieur* »².

2. Le 12 novembre 2009, Madame D a conclu une convention de stage avec la SCRL Batmag, pour la période allant du 16 novembre 2009 au 31 juillet 2012³.

Cette convention a été rompue anticipativement le 1^{er} septembre 2010⁴.

3. Le 2 mai 2013, Madame D et la SCRL Batmag ont conclu un contrat de travail à durée déterminée pour la période allant du 2 mai au 30 août 2013 et à temps partiel, d'une durée de 19 heures par semaine selon un horaire variable⁵.

Ce contrat prévoyait que les attributions de Madame D consisteraient en ordre principal à celles d'une employée commerciale et que les prestations seraient effectuées au bureau et à l'extérieur.

La rémunération s'élevait à la somme mensuelle brute de 871,28 euros.

¹ Pièce 1 du dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

² Pièce 2 du dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

³ Pièce 5 du dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁴ Pièce 6 du dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁵ Pièce 10 du dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

Ce contrat a été exécuté jusqu'à son terme.

3. Objet - Antécédents

4. Aux termes de la citation introductive d'instance signifiée le 29 août 2014, Madame L postulait condamnation solidaire de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One à lui payer les montants ci-après, à majorer des intérêts à dater du 31 août 2013 :

- 2.973,15 € provisionnels à titre de complément de rémunération auquel elle a droit pour les mois de mai, juin, juillet et août 2013 ;
- 1.000 € provisionnels à titre de rémunération pour les heures supplémentaires prestées durant la même période ;
- 14.679,25 € à titre de commissions.

Elle sollicitait également condamnation de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One aux frais et dépens de l'instance, et postulait l'exécution provisoire du jugement, nonobstant tout recours et sans caution.

5. Par jugement prononcé le 24 avril 2017, le tribunal a dit la demande recevable, dit pour droit que Madame D avait exercé des fonctions de représentant de commerce au cours du contrat conclu pour la période allant du 2 mai au 30 août 2013, et, avant dire droit :

- a ordonné d'office la comparution personnelle des parties, et désigné Madame Maggy C pour représenter la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One ;
- a ordonné d'office aux parties de produire toute pièce utile permettant de déterminer pour quelles affaires Madame D a permis la conclusion d'une convention entre un vendeur et la SPRL Immotop One ou la SCRL Batmag, et/ou a pu trouver un acquéreur ;
- a ordonné d'office la réouverture des débats, afin que :
 - Madame D s'explique sur le fondement de sa demande de rémunération d'heures supplémentaires ;
 - les parties s'expliquent quant au fait que la SCRL Batmag ait mis illicitement Madame D à disposition de la SPRL Immotop One ;
 - les parties fassent leurs observations sur les documents produits et les résultats de la comparution personnelle ;
- a réservé à statuer pour le surplus et renvoie la cause au rôle.

6. Par ses conclusions sur réouverture des débats, Madame D sollicite que la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One :

- soient condamnées solidairement à lui payer à titre d'arriérés de salaire la différence entre les sommes auxquelles elle pouvait prétendre pour une occupation à temps plein pendant les mois de mai à août 2013 et celles qui lui ont été versées, sous déduction des retenues fiscales et sociales, mais augmentées des intérêts sur le montant net à dater de la rupture ;
- soient invitées à détailler le calcul exact des rémunérations dues ;

- soient condamnées solidairement à lui payer les heures supplémentaires qu'elles a prestées pendant les mois de mai à août 2013, évaluées provisionnellement à 1.000 €, déduction faite des retenues fiscales et sociales, et augmentées des intérêts légaux sur le montant net à dater de la rupture ;
- soient invitées détailler le calcul exact des heures supplémentaires ;
- soient condamnées à lui payer les commissions dues s'élevant à 16.460,25 €, augmentées des intérêts légaux à dater de la rupture ;
- soient condamnées aux frais et dépens de l'instance, qu'elle liquide à la somme de 1.412,52 €.

Madame D. sollicite par ailleurs l'exécution provisoire du jugement.

4. Discussion

4.1. Demande d'arriérés de rémunération

7. Madame D. fait valoir qu'elle a été illicitement mise par la SCRL Batmag à disposition de la SPRL Immotop One, et qu'elle est dès lors en droit de prétendre à une rémunération à temps plein.

8. A l'audience du 27 mars 2017, le conseil de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One s'en était référé à l'appréciation du tribunal quant à ce.

En termes de conclusions après comparution personnelle des parties, la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One ne s'expliquent pas quant à l'existence éventuelle d'une mise à disposition illicite.

4.1.1. En droit

9. L'article 31 § 1^{er} alinéa 1 de la loi du 24 juillet 1987 sur le travail temporaire, le travail intérimaire et la mise de travailleurs à la disposition d'utilisateurs interdit la mise de travailleurs à disposition de tiers en-dehors des règles fixées aux chapitres Ier et II de la loi, lorsque ces tiers exercent une part quelconque de l'autorité appartenant à l'employeur :

« est interdite l'activité exercée, en dehors des règles fixées aux chapitres Ier et II, par une personne physique ou morale qui consiste à mettre des travailleurs qu'elle a engagés, à la disposition de tiers qui utilisent ces travailleurs et exercent sur ceux-ci une part quelconque de l'autorité appartenant normalement à l'employeur ».

Il est précisé, aux alinéas 2 et 3 de ce même paragraphe, que « pour l'application du présent article, ne constitue toutefois pas l'exercice d'une part quelconque de l'autorité de l'employeur par le tiers, le respect par ce tiers des obligations qui lui reviennent en matière de bien-être au travail.

Pour l'application du présent article, ne constituent pas non plus l'exercice d'une part quelconque de l'autorité de l'employeur par le tiers, les instructions données par le tiers aux travailleurs de l'employeur en vertu d'un contrat écrit entre le tiers et l'employeur, à condition que ce contrat écrit prévoie explicitement et de manière détaillée quelles sont précisément les instructions qui peuvent être données par le tiers aux travailleurs de l'employeur, que ce droit du tiers de donner des instructions ne porte atteinte en aucune manière à l'autorité dont dispose l'employeur et que l'exécution effective de ce contrat entre le tiers et

l'employeur corresponde entièrement aux dispositions expresses du contrat écrit précité ».

L'article 31 § 1^{er} alinéa 4 de la même loi stipule que constitue l'exercice d'une part quelconque de l'autorité de l'employeur par le tiers, « toute instruction autre que celles prévues au deuxième alinéa, qui est donnée soit sans qu'il y ait un contrat écrit entre le tiers et l'employeur, soit lorsque le contrat écrit conclu entre le tiers et l'employeur ne répond pas aux conditions prévues à l'alinéa précédent, soit lorsque l'exécution effective du contrat écrit conclu entre le tiers et l'employeur ne correspond pas aux dispositions expresses qui figurent dans ce contrat ».

10. La Cour du travail de Mons a rappelé ce qui suit au sujet de la mise à disposition de travailleurs et du transfert d'autorité interdit :

« Pour rappel, la mise de travailleurs à la disposition d'utilisateurs consiste pour un employeur à prêter un ou plusieurs travailleurs à un utilisateur qui exercera sur ceux-ci tout ou partie de l'autorité patronale. Il y a donc (à tout le moins temporairement) la superposition d'un double lien de subordination. (...)

Est interdite la mise à disposition de travailleurs qui ont été préalablement engagés par la société prêteuse et non l'activité consistant à placer des personnes auprès de tiers alors qu'elles n'ont pas, dans un premier temps, été engagées par la société qui les place.

(...)

Comme l'observe M. GOLDFAYS (art. cit. p.5), le transfert partiel ou total de l'autorité patronale constitue le nœud central de la problématique puisque s'il n'y a pas de transfert d'autorité, il n'y a, évidemment pas de prêt de personnel illicite.

La mise à disposition suppose, en effet, le transfert à l'utilisateur d'une partie de l'autorité exercée sur la personne du travailleur, cette autorité appartenant à l'employeur alors que l'utilisateur et le travailleur ne sont pas liés juridiquement. Pour qu'il y ait mise à disposition interdite, il suffit ainsi que cette autorité puisse être exercée par l'utilisateur au moins potentiellement (C.T. Liège, 25/9/2001, inédit, R.G. n° 27225/98).

La sanction de la nullité prévue par l'article 31, § 2, vise seulement le contrat par lequel un travailleur a été engagé pour être mis à la disposition d'un utilisateur en violation du § 1 : dans pareille hypothèse, le contrat sera nul à partir du début de l'exécution du travail chez celui-ci »⁶.

11. Toujours au sujet du transfert d'autorité, O. Moreno relève que la notion d'autorité n'est pas définie par la loi, et que « l'existence d'un pouvoir d'autorité dans le chef de l'utilisateur doit être appréciée par le juge au cas par cas. La loi du 24 juillet 1987 étant d'ordre public, le juge n'est pas lié par la qualification donnée par les parties à la convention qui les lie.

Le juge va dès lors analyser la façon dont cette convention est exécutée dans les faits. Un certain nombre d'indices peuvent être dégagés de la doctrine et de la jurisprudence⁷. Les indices suivants caractérisent l'existence d'une relation d'autorité entre l'utilisateur et le travailleur:

⁶ C. Trav. Mons (4^e ch.), 16 décembre 2015, RG 2014/AM/290, inéd.

⁷ V. VANNES, "Le lien de subordination sous le regard de l'autorité démembrée", in (coll.) *Le lien de subordination*, Actes du Colloque organisé le 19 mars 2004 par l'Ordre des Avocats du barreau de Tournai et le Jeune barreau de Tournai, Bruxelles, Kluwer, Études pratiques de droit social. 2004, n° 18, p. 58; J.-C. HEIRMAN et O. RIJCKAERT,

- l'utilisateur a la possibilité de donner des ordres, des instructions et des directives au travailleur mis à sa disposition ;
- l'utilisateur fournit les instruments de travail et/ou les vêtements de travail et/ou un véhicule de fonction aux travailleurs mis à sa disposition ;
- les travailleurs mis à la disposition sont repris dans le répertoire téléphonique et dans l'organigramme de l'utilisateur, sans qu'une distinction soit opérée avec les travailleurs permanents de cet utilisateur ;
- les travailleurs mis à la disposition rapportent directement à l'utilisateur ;
- les travailleurs mis à la disposition doivent s'accorder avec l'utilisateur des dates de leurs congés et doivent justifier de leurs absences auprès de l'utilisateur ;
- l'utilisateur peut recourir à des sanctions à l'égard des travailleurs mis à sa disposition ;
- les travailleurs de l'utilisateur et les travailleurs mis à sa disposition travaillent en équipe mixte pour la réalisation du même travail ;
- les travailleurs mis à la disposition sont tenus d'assister aux réunions organisées par l'utilisateur ;
- l'utilisateur rembourse aux travailleurs mis à sa disposition leurs frais de déplacement.

Le juge utilisera la technique du "faisceau d'indices", c'est-à-dire qu'il ne peut pas se baser sur l'existence ou l'absence d'un indice précis pour identifier un transfert ou non de l'autorité de l'employeur à l'utilisateur. Il doit déceler la concordance de différents indices qui lui permettent de juger du transfert de cette autorité »⁸.

12. Les sanctions civiles suivantes sont prévues par la loi susvisée du 24 juillet 1987 en cas de mise d'un travailleur à disposition d'un tiers en violation de l'article 31 § 1^{er} de la même loi :

- l'article 31 § 2 de la loi stipule que « le contrat par lequel un travailleur a été engagé pour être mis à la disposition d'un utilisateur en violation de la disposition du § 1^{er} est nul, à partir du début de l'exécution du travail chez celui-ci » ;
- aux termes de l'article 31 § 3 alinéa 1^{er} de la loi, le tiers utilisateur et le travailleur sont considérés comme engagés dans les liens d'un contrat de travail à durée indéterminée dès le début des travaux ;
- l'article 31 § 4 de la loi dispose que « l'utilisateur et la personne qui met des travailleurs à la disposition de l'utilisateur en violation de la disposition du § 1^{er} sont solidairement responsables du paiement des cotisations sociales, rémunérations, indemnités et avantages qui découlent du contrat visé au § 3 ».

M. Goldfays précise à ce sujet ce qui suit :

La flexibilité, Bruxelles, Kluwer, 2002, p. 52; V. PÉTRY et S. NÉRINCKX, "Les nouvelles dispositions en matière de mise à disposition de travailleurs: vers le détachement", *Orientations*, 2001, pp. 3 et 8; M. LECLERCQ, "Les dangers de la mise à disposition de personnel", Actes du colloque du 30 mars 1999, Bruxelles, Chambre de commerce et d'Industrie de Bruxelles, 1999, p. 2; F. TILLEMANN, "Het sluipend gevaar van de terbeschikkingstelling", *Oriëntatie*, 1997, p. 123 et "Chronique - Les dangers de la mise à disposition de personnel", *Groupe S - Kompas social* n° 7-8, juill. 1998, p. 2. Voy. C. trav. Liège, 15 mai 2003, inéd., R.G. n° 30 786/2002 et, a contrario, Trib. trav. Bruxelles, 13 févr. 1996, *Chron. DS.*, 1996, p. 299.

⁸ O. Moreno, *Travail temporaire, travail intérimaire et mise de travailleurs à la disposition d'utilisateurs*, 2005, Bruxelles, Kluwer, pp. 177-178.

« Quant à la formation d'un contrat à durée indéterminée avec l'utilisateur, en vertu de l'article 31 § 3, elle s'impose à l'égard de tout travailleur mis illicitement à sa disposition (et pas uniquement à ceux visés par l'article 31 § 2 dont le contrat de travail d'origine est frappé de nullité⁹):

Lorsqu'un utilisateur fait exécuter des travaux par des travailleurs mis à sa disposition en violation de la disposition du § 1^{er}, cet utilisateur et ces travailleurs sont considérés comme engagés dans les liens d'un contrat de travail à durée indéterminée dès le début de l'exécution des travaux.

Il s'agit d'un contrat verbal standard ne contenant aucune disposition nécessitant une clause écrite (par exemple: temps partiel, durée déterminée, essai,...).

(...)

Comme indiqué ci-avant, il faut distinguer, d'une part, les travailleurs qui ont été engagés pour être mis à disposition et, d'autre part, ceux qui n'ont pas été engagés à cette unique fin, mais qui, en cours d'exécution de leur contrat de travail, vont être prêtés à un tiers.

Dans le premier cas, leur contrat de travail d'origine est frappé de nullité pour contrariété à l'ordre public et il ne subsistera que leur contrat de travail (implicite) à durée indéterminée avec l'utilisateur au titre de sanction prévue par l'article 31 § 3 »¹⁰.

4.1.2. Application aux faits

13. Il résulte des pièces produites par les parties qu'au cours du contrat liant Madame D à la SCRL Batmag, exécuté du mois de mai au mois d'août 2013 :

- Madame D disposait d'une carte de visite de la SPRL Immotop One, à son nom¹¹ ;
- Madame D disposait d'une adresse e-mail liée à la SPRL Immotop One (@immotop.be)¹²;
- son nom figurait sur les conventions préimprimées de la SPRL Immotop One en tant que représentante de cette société¹³, dès le 3 mai 2013 (date de la première convention conclue par Madame D au nom et pour compte de la SPRL Immotop One)¹⁴ ;

⁹ Il convient toutefois de relever l'analyse de Plets qui part du constat que la loi établit clairement une distinction entre les deux catégories et ne prévoit la nullité de l'engagement que dans la circonstance où le travailleur a été engagé pour être mis à disposition. Cependant, explique-t-elle renvoyant à De Page, vu qu'il s'agit d'une loi d'ordre public, tout manquement à cette loi doit conduire à la nullité de la convention. Cette sanction est d'application automatique, même sans référence explicite dans la loi.

I. PLETS, *Uitleen van personeel: mogelijkheden en beperkingen, Actuele problemen van het arbeidsrecht* 6, Intersentia, 2006, p. 489 et s.

Van Overmeiren conclut aussi à la nullité de la convention d'origine. Pour ce faire, il s'appuie sur l'article 1133 du Code civil prévoyant la nullité des contrats dont la cause est illicite, contraire aux bonnes moeurs ou à l'ordre public, ce qui serait le cas en l'occurrence puisque la loi de 1987 interdit la mise à disposition. (F. VAN OVERMEIREN, *Buitenlandse arbeidskrachten op de Belgische arbeidsmarkt. Sociaal recht en vrij verkeer*, éd. Larcier, 2008.).

¹⁰ M. Goldfays, « La mise de travailleurs à la disposition d'utilisateurs. Eventually the true story... », *Ors.* 2010, liv. 8, pp. 8-9.

¹¹ Pièce 9 du dossier de Madame D

¹² Pièce 9 du dossier de Madame D.

¹³ Pièces 2, 5 à 8 et 11 du second dossier de la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One.

¹⁴ Pièce 7 du second dossier de la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One.

- les e-mails envoyés par Madame L avant la prise de cours du contrat, en vue de se préparer à l'exécution du contrat, l'ont été à l'adresse e-mail « @immotop.be » de Madame C¹⁵ ;
- Madame C a échangé des e-mails avec le délégué à la tutelle de l'IFAPME au sujet de Madame D avec cette même adresse « @immotop.be », et signait ses e-mails au nom d' « IMMOTOP »¹⁶ ;
- Monsieur Julien C déclare avoir cotoyé Madame D, au cours du stage en entreprise qu'il a effectué « chez Immotop »¹⁷. Madame D prestait donc dans les bureaux de la SPRL Immotop One.

Le tribunal estime qu'il se déduit de l'ensemble de ces indices que la SCRL Batmag a illicitement mis Madame D à disposition de la SPRL Immotop One, les éléments ci-avant étant révélateurs du fait que la SCRL Batmag a pu, à tout le moins potentiellement, exercer l'autorité patronale sur Madame D

14. Le fait que les SCRL Batmag et SPRL Immotop One soient liées, dès lors qu'elles exercent leur activité dans le même secteur et ont une gérante en commun, ne change rien à ce constat : elles ont une personnalité juridique propre, et le personnel de l'une des sociétés ne peut être mis à disposition de l'autre. C'est ce qu'a décidé la Cour de cassation à l'occasion d'un arrêt prononcé le 6 septembre 2015 :

« Attendu que des personnes morales distinctes sont des tiers l'une à l'égard de l'autre ;

Que l'autorité d'employeur ne peut être exercée que par la personne physique ou morale liée à un travailleur en vertu d'un contrat de travail ;

Que la personne physique qui exerce au sein d'une société l'autorité d'employeur sur les travailleurs avec lesquels cette société est liée par un contrat de travail, ne peut exercer l'autorité d'employeur dans d'autres sociétés qui ne sont pas liées à ces travailleurs en vertu d'un contrat de travail et qui sont des tiers à l'égard de la première société ;

Que le fait qu'une seule personne physique soit l'administrateur délégué de toutes les sociétés n'y change rien »¹⁸.

15. Il se déduit également des éléments relevés au point 13 ci-avant que Madame D a été engagée par la SCRL Batmag pour être mise à disposition de la SPRL Immotop One. Le contrat de travail conclu entre Madame D et la SCRL Batmag est dès lors nul, par application de l'article 31 § 2 de la loi du 24 juillet 1987 sur le travail temporaire, le travail intérimaire et la mise de travailleurs à la disposition d'utilisateurs.

16. Il résulte de cette mise à disposition illicite que Madame D et la SPRL Immotop One doivent être considérées comme engagées dans les liens d'un contrat de travail à durée indéterminée, par application de l'article 31 § 3 alinéa

¹⁵ Pièce 4 du dossier de Madame L.

¹⁶ Pièce 12 du premier dossier de pièces de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

¹⁷ Pièce 12 du second dossier de pièces de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

¹⁸ Cass., 6 septembre 2015, RG P.05.0678.N, <https://jura.kluwer.be>.

1^{er} de la loi du 24 juillet 1987. Il s'agit d'un contrat verbal, qui ne peut, dès lors, qu'être conclu à temps plein, soit 38 heures par semaine¹⁹.

Madame D ayant été rémunérée à temps partiel, elle a droit à des arriérés de rémunération correspondant à la différence entre les montants qu'elle a perçus à titre de rémunération pour les mois de mai à août 2013, et la rémunération correspondant à un contrat de travail à temps plein, pour la même période.

Il y a lieu de réserver à statuer quant au montant dû par la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One à ce titre, et d'inviter la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One, ainsi que le sollicite Madame D, à produire aux débats un décompte reprenant la rémunération due pour un travail à temps plein (soit 38 heures par semaine) pour la période allant du 2 mai 2013 au 31 août 2013, celle qui a été effectivement versée à Madame D au cours de cette période, et la différence entre ces montants.

17. La SPRL Immotop One et la SCRL Batmag sont solidairement tenues du paiement de ces arriérés de rémunérations découlant du contrat à durée indéterminée et à temps plein conclu avec la SPRL Immotop One, conformément à l'article 31 § 4 de la loi du 24 juillet 1987.

4.2. Rémunération des heures supplémentaires

18. Madame D fait valoir qu'elle a presté des heures supplémentaires durant les mois de mai à août 2013, et postule condamnation de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One à une somme provisionnelle de 1.000 € à ce titre.

19. La loi du 16 mars 1971 sur le travail est d'ordre public. En son article 29 (faisant partie du Chapitre III, Section 2 de la loi), elle dispose ce qui suit :

« § 1er. Le travail supplémentaire est rémunéré à un montant qui dépasse de 50 p.c. au moins celui de la rémunération ordinaire. Cette majoration est portée à 100 p.c. lorsque le travail supplémentaire est effectué un dimanche ou pendant les jours de repos accordés en vertu de la législation sur les jours fériés.

§ 2. Est à considérer comme travail supplémentaire, pour l'application du présent article, tout travail effectué au-delà de 9 heures par jour ou de 40 heures par semaine, ou des limites inférieures fixées conformément à l'article 28.

Par dérogation à l'alinéa 1er, n'est pas considéré comme travail supplémentaire le travail effectué dans le respect des conditions et des limites applicables à un régime de travail visé aux articles 20, 20bis, 20ter, 22, 1^o et 2^o, et 23.

*§ 3. Le Roi peut assimiler à du travail supplémentaire certaines prestations des travailleurs à temps partiel qui n'atteignent pas les limites fixées au paragraphe précédent.
(...) ».*

L'article 3 § 3 de la même loi précise que « Les dispositions du chapitre III, (section 2 et 4 à 7), ne sont pas applicables, en outre:

1^o aux travailleurs désignés par le Roi comme investis d'un poste de direction ou de confiance;

2^o aux travailleurs liés par un contrat de travail domestique;

¹⁹ Il s'agit de la durée moyenne du temps plein dans l'entreprise, suivant le contrat de travail qui avait été conclu le 2 mai 2013 (pièce 10 du dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One).

3^o aux représentants de commerce ».

L'article 3 § 3 de la loi sur le travail exclut donc l'application des dispositions relatives à la durée du travail aux représentants de commerce.

20. Madame D. se fonde sur son contrat de travail²⁰, suivant lequel le temps plein au sein de la SCRL Batmag était en moyenne de 38 heures par semaine, pour solliciter le paiement d'heures supplémentaires, lorsque ses prestations excédaient 38 heures par semaine.

Elle entend démontrer la réalité de ces heures supplémentaires par la productions des pièces suivantes :

- des relevés qu'elle a établis de ses heures de travail²¹ et des visites et estimations qu'elle a réalisées²², pour chaque jour presté ;
- son agenda, complété à la main, pour les mois de mai à août 2013²³.

21. La prestation d'heures supplémentaires est contestée par la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One.

22. Madame D. a la charge de la preuve de l'existence des heures supplémentaires qu'elle a prestées, par application de l'article 1315 du Code civil, aux termes duquel « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver.*

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

La question de la charge de la preuve a pour corollaire celle du risque de la preuve, dès lors que, comme l'a rappelé la Cour de cassation, « *l'incertitude ou le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve doivent être retenus au détriment de celui qui a la charge de cette preuve* »²⁴. Ainsi que l'écrit D. Mougenot²⁵, « *Dans la doctrine récente, la question de la charge de la preuve se confond généralement avec celle du risque de la preuve* »²⁶. C'est la détermination de la partie qui supportera les conséquences négatives des incertitudes subsistant au terme de la procédure d'administration de la preuve. Celui qui devait prouver et qui a échoué perd son procès. C'est ce qu'un auteur appelle la charge de la preuve objective²⁷. La question du risque de la preuve ne se pose donc que si les

²⁰ Pièce 10 du dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

²¹ Pièce 7 du dossier de Madame D

²² Pièce 15 bis du dossier de Madame D

²³ Pièce 15 du dossier de Madame D

²⁴ Cass., 17 septembre 1999, RG C980144F, www.juridat.be

²⁵ D. Mougenot, « La preuve en matière civile - Chronique de jurisprudence 2002-2010 », *J.T.*, 2011, p. 596.

²⁶ A. De Boeck et H. Geens, *op. cit.*, p. 88; H. Geens, *op. cit.*, p. 173, no 20; O. Michiels, « L'article 1315 du Code Civil : contours et alentours », *Act. dr.*, 1998, p. 371; H. Minjauw et J. Vandendriessche, « Bewijslast en bewijsrisico », in *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Malines, Kluwer, 2002, feuil. mob., no 5104, p. VI.2-3; D. Mougenot, « La preuve : évolution et révolution », *op. cit.*, pp. 131-132; D. et R. Mougenot, *op. cit.*, p. 93, no 27; S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, *op. cit.*, no 216, p. 162; P. Van Ommeslaghe, *op. cit.*, pp. 2265-2266, no 1652; N. Verheyden-Jeanmart, *op. cit.*, p. 43.

²⁷ B. Allemeersch, *Taakverdeling*, *op. cit.*, no 40, p. 353; B. Allemeersch, « Stand van zaken... », *op. cit.*, p. 35, no 3. D'autres auteurs définissent différemment la charge de la preuve objective. Il s'agit, selon eux, de la détermination des choses à prouver, par

éléments du dossier ne permettent pas au juge de trancher avec une certitude suffisante. C'est, en quelque sorte, la contrepartie de l'interdiction du déni de justice, qui oblige le juge à décider même lorsque les éléments de preuve du dossier sont insuffisants pour se forger une conviction ».

Les pièces produites par Madame D à l'appui de ses prétentions n'emportent pas la conviction du tribunal quant à la réalité de la prestation d'heures supplémentaires. Il s'agit de pièces unilatérales, qui peuvent avoir été établies pour les besoins de la cause et ne sont pas suffisamment fiables.

Madame D qui a la charge de la preuve des faits qu'elle allègue, doit assumer le risque de la preuve. A défaut de rapporter la preuve des heures supplémentaires dont elle sollicite le paiement, elle doit être déboutée de cette demande.

4.3. Commissions

23. Par le jugement interlocutoire prononcé le 24 avril 2017, le tribunal a pour rappel :

- dit pour droit que du 2 mai au 31 août 2013, Madame D a exercé la fonction de représentante de commerce ;
- réservé à statuer quant au fondement de la demande de condamnation au paiement de commissions ;
- ordonné la comparution personnelle des parties et la production de toute pièce utile, permettant de déterminer pour quelles affaires Madame D a permis la conclusion d'une convention entre un vendeur et la SPRL Immotop One ou la SCRL Batmag, et/ou a pu trouver un acquéreur.

24. La SCRL Batmag et la SPRL Immotop One contestent que Madame D ait exercé une fonction de représentante de commerce, faisant valoir qu'elle exerçait des prestations purement matérielles typiques du courtage, qui ne peut être exercé par un représentant de commerce.

Pour rappel, le contrat de travail de représentant de commerce est, aux termes de l'article 4 de la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail, *« le contrat par lequel un travailleur, le représentant de commerce, s'engage contre rémunération à prospecter et visiter une clientèle en vue de la négociation ou la conclusion d'affaires, hormis les assurances, sous l'autorité, pour le compte et au nom d'un ou de plusieurs commettants.*

Nonobstant toute stipulation expresse du contrat ou en son silence, le contrat conclu entre commettant et intermédiaire, quelle qu'en soit la dénomination, est réputé jusqu'à preuve du contraire un contrat de travail de représentant de commerce.

Ne sont pas des représentants de commerce aux termes de la présente loi : le commissionnaire, le courtier, le concessionnaire de vente exclusive, l'intermédiaire libre de remettre ses commandes à qui bon lui semble et, en général, l'agent commercial lié à son commettant par un contrat d'entreprise (au sens de la loi relative au contrat d'agence commerciale), de mandat salarié ou de tout autre contrat en vertu duquel l'agent commercial n'agit pas sous l'autorité de son commettant ». En vertu de l'article 88 de la même loi, le représentant de

opposition à la charge de la preuve subjective, qui détermine les personnes qui doivent rapporter la preuve. Voy. J. Laenens, *op. cit.*, p. 45, no 21.

commerce doit avoir été engagé en vue d'exercer sa profession de façon constante, même lorsqu'il est chargé accessoirement par son employeur de tâches d'une autre nature que la représentation commerciale, et le représentant de commerce ne peut être un employé chargé occasionnellement, avec son travail à l'intérieur de l'entreprise, de démarches auprès de la clientèle.

Le fait que Madame D ait exercé des fonctions de représentant de commerce a déjà été tranché par le tribunal. Toutefois, le tribunal précise à titre surabondant que le courtier exclu du champ d'application des dispositions relatives à la représentation commerciale, est « *l'agent commercial indépendant qui, moyennant rémunération, fournit sa médiation à une personne désirant poser un acte, généralement de nature commerciale, soit en le mettant en rapport avec un cocontractant, soit en traitant avec ce dernier comme mandataire de son commettant* »²⁸. Madame I n'était pas un agent commercial indépendant. Par ailleurs, ainsi que l'écrivent M. Vewilghen et C. Wantiez, les activités de courtage immobilier sont des « *affaires* » au sens de l'article 4 de la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail²⁹.

Enfin, le tribunal rappelle également que par la conclusion des contrats intitulés par la SPRL Immotop One « *Convention exclusive de mission de courtage en louage de services* »³⁰, Madame D concluait des affaires, au nom et pour compte de la SPRL Immotop One. Dès lors qu'elle devait prospecter et visiter une clientèle afin de conclure de telles conventions, ses fonctions correspondaient bien à celles de représentant de commerce. Enfin, il est indifférent que Madame D n'ait pas disposé de l'agrégation I.P.I., dès lors que Madame C gérante de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One durant les faits litigieux, en disposait, la Cour de cassation ayant décidé qu'« *un contrat de courtage immobilier peut être conclu à l'intervention d'un préposé d'une personne morale qui exerce la profession d'agent immobilier, pour autant que, soit, ses administrateurs, gérants ou associés actifs, qui ont la direction effective des services où la profession réglementée est exercée, soit, une de ces personnes désignées à cet effet, soient titulaires de l'agrégation I.P.I.* »³¹.

25. Lors de la comparution personnelle des parties, Madame D a déclaré que des commissions avaient été convenues entre parties dans le cadre du contrat de travail conclu du 2 mai au 31 août 2013, tandis que Madame C, qui représentait la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One, a maintenu qu'aucune commission n'avait été prévue. Il a été acté ce qui suit au procès-verbal de comparution personnelle des parties :

« *Mme D déclare : « Dans le premier contrat, les commissions n'étaient pas reprises comme c'était le cas à ma première occupation de poste. Mais il s'agit d'un accord tacite entre les parties.*

C'est le même taux pour chaque employé (employé ou indépendant mais également stagiaire). La commission d'agence est de 5 %.

Pour la signature du mandat, plus la vente, le commercial perçoit 50 % de la commission agence.

²⁸ T. Verheyden, « Contrats de travail », *Rép. Not.*, Tome XVI, Droit social, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 1988, n° 52.

²⁹ M. Vewilghen et C. Wantiez, *Initiation au droit social*, 2015, Bruxelles, Larcier, p. 70.

³⁰ Pièces 1 à 11 du second dossier de la SPRL Immotop One et de la SCRL Batmag.

³¹ Cass., 20 novembre 2014, RG C.13.0599.F, www.juridat.be

Il y a deux autres cas de figure possibles : le second commercial signe le contrat mais ne conclut pas la vente, dans ce cas, il a droit à 3/8^{me} de la commission de l'agence.

3^{me} cas de figure : le commercial n'a pas signé de mandat mais effectue les visites et fait la vente. Et la commission équivaut à 1/8^{me} de la commission de l'agence.

Mme D ajoute : pour preuve que c'était un accord tacite, dans le cadre du premier contrat, Mme D a déposé des pièces relatives à des versements de commissions, alors que ces commissions n'étaient pas prévues dans le contrat. Il s'agissait du même cadre de contrat. »

(...) Mme C déclare : « la première occupation de Mme D était en 2009. Et la deuxième en 2013, au mois de mai, et la situation n'était pas du tout pareille car en 2009, elle était à l'IFAPME pour suivre des cours d'agent immobilier, avec en effet un registre de commerce à temps partiel pour les commissions.

En 2013, elle est arrivée en mai, en planifiant la future rentrée de septembre.

Elle n'avait pas de registre de commerce. Elle ne pouvait prendre de registre de commerce.

Aucune commission n'a été prévue dans le cadre du contrat de 2013. Nous n'avons pas d'employé chez Immotop. L'agent immobilier est indépendant. »

Sur interpellation de Me Giuliani : « En 2009, Mme D avait une voiture de société et le permis de conduire. »

(...)

Sur interpellation de Me Giuliani : « la Société attendait le mois de septembre pour revoir la situation de Mme D . Il n'y avait pas de commissions prévues tacitement »³².

26. La SPRL Immotop One et la SCRL Batmag ont déposé un dossier de pièces dans le cadre de la réouverture des débats, contenant une note reprenant une liste de dossiers, et précisant les dossiers pour lesquels une commission pourrait être recevable, ainsi que le montant de ces commissions³³, et les pièces relatives aux 11 biens pour lesquels Madame D revendique le droit à une commission³⁴.

27. Le tribunal relève ce qui suit :

- la SPRL Immotop One et la SCRL Batmag ont écrit, dans la note figurant dans le second dossier qu'elles déposent, que des commissions pourraient être recevables pour certains dossiers ;
- la SPRL Immotop One et la SCRL Batmag ont chiffré ces commissions ;
- des commissions ont été versées à Madame E dans le cadre du contrat conclu avec la SPRL Immotop One du 12 août 2008 au 13 novembre 2009³⁵, alors que le contrat conclu entre parties (à durée déterminée et à temps partiel) ne prévoyait pas de commissions³⁶.

Le tribunal estime que ces éléments constituent des présomptions graves, précises et concordantes du fait que les parties ont convenu du paiement de commissions dans le cadre du contrat ayant pris cours le 2 mai 2013.

³² Pièce 31 du dossier de la procédure.

³³ Première pièce non numérotée du second dossier de la SPRL Immotop One et de la SCRL Batmag.

³⁴ Pièces 1 à 11 du second dossier de la SPRL Immotop One et de la SCRL Batmag.

³⁵ Pièce 2 du dossier de Madame D

³⁶ Pièce 2 du dossier de la SPRL Immotop One et de la SCRL Batmag.

En termes de conclusions, la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One font valoir que Madame D ne peut recevoir de commission car elle n'était pas inscrite à la BCE ni à l'I.P.I., ni assujettie à la TVA. Le fait que Madame D prestait dans le cadre d'un contrat de travail et n'était pas inscrite à la BCE ni assujettie à la TVA n'empêche pas que des commissions aient pu être convenues entre parties et puissent lui être versées, pas plus que l'absence d'inscription à l'I.P.I. En effet, conformément à l'arrêt prononcé par la Cour de cassation le 20 novembre 2014 rappelé supra, « *un contrat de courtage immobilier peut être conclu à l'intervention d'un préposé d'une personne morale qui exerce la profession d'agent immobilier, pour autant que, soit, ses administrateurs, gérants ou associés actifs, qui ont la direction effective des services où la profession réglementée est exercée, soit, une de ces personnes désignées à cet effet, soient titulaires de l'agrégation I.P.I.* »

L'arrêt attaqué, qui considère qu'à supposer qu'il existe, le contrat de courtage immobilier entre la défenderesse et la demanderesse est « nul de nullité absolue » au motif qu'il a été conclu à l'intermédiaire de P. C., un préposé de la demanderesse qui ne satisfait pas aux conditions légales d'exercice de la profession d'agent immobilier, ne justifie pas légalement sa décision de déclarer la demande originale irrecevable »³⁷. En l'espèce, Madame C, gérante de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One durant les faits litigieux, disposait d'une agrégation de l'I.P.I.

Enfin, conformément à l'article 89 de la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail, « *La rémunération du représentant de commerce consiste soit en un traitement fixe, soit en des commissions, soit en partie en un traitement fixe et en partie en des commissions* ».

28. Pour ce qui est du taux des commissions convenues, il résulte de la note figurant dans le second dossier de la SPRL Immotop One et de la SCRL Batmag qu'il n'est pas valablement contesté, ces dernières reconnaissant que les montants commissions réclamées pourraient être octroyés, pour trois dossiers.

Lors de sa comparution personnelle, Madame D a précisé que sa commission s'élevait à 50 % de celle de la SPRL Immotop One en cas de signature du mandat et de vente, à 3/8^e de la commission de la SPRL Immotop One lorsqu'elle se limitait à signer la convention de mise en vente, et à 1/8^e de la commission de la SPRL Immotop One lorsqu'elle se limitait à effectuer les visites et trouver un acquéreur.

29. Il convient de reprendre chacun des dossiers pour lesquels une commission est réclamée par Madame D afin de déterminer si elle peut ou non prétendre à une commission à charge de la SPRL Immotop One :

- Dossier : Madame D produit une déclaration signée par M. D. et Madame F et rédigée de la main de Madame F comme suit : « *Je confirme que Melle D nous a fait visiter la villa, à Mainvault et que nous avons négocié par son intermédiaire étant donné que c'était elle qui s'occupait de ce dossier. C'est aussi avec elle que nous avons signé le compromis de vente* »³⁸. La SCRL Batmag et la SPRL

³⁷ Cass., 20 novembre 2014, RG C.13.0599.F, www.juridat.be

³⁸ Pièce 11 du dossier de Madame I

Immotop One contestent être redevables d'une commission, faisant valoir qu'ils l'ont versée à Madame De , qui a conclu le contrat de courtage et réalisé le contrat de vente³⁹. Il apparaît que le montant de la commission versée à Madame De correspond à la commission relative à la signature du contrat de courtage⁴⁰, et la facture établie par Madame De fait référence à des « *honoraires suivant nos conventions pour apport d'affaires & expertise borges/dauchy* »⁴¹. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que Madame D est en droit de prétendre à une commission pour la vente de cet immeuble, correspondant à 1/8^e de la commission de la SA Immotop One, soit 765,62 € ;

- Dossier : Monsieur Q atteste de ce qui suit : « *Madame D m'a contacté dans le cadre de sa prospection pour Immotop, elle a estimé mon bien, nous avons signé la mission de vente. Elle a ensuite effectué les visites et réceptionné les offres dont celle de l'acquéreur final* »⁴². Le contrat de courtage est signé par Madame D

La SCRL Batmag et la SPRL Immotop One précisent que Monsieur P a réalisé les visites et la vente, ce qui est confirmé par le fait que le contrat de vente a été signé le 3 septembre 2013⁴³, lorsque les parties n'étaient plus liées par un contrat. Le tribunal estime dès lors que seule la commission relative à la signature du contrat de courtage, s'élevant à 2.109,38 € (soit 5.625 € x 3/8^e) est due à Madame D

- Dossier : la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One écrivent dans leur note : « *dossier réalisé en début de contrat de Mme D le 31.05.2013, tout allait bien à ce moment-là. La commission de 3.525 € pourrait être recevable* ». Ils ne font pas valoir de contestation précise quant au fait que Madame D ait droit à 50 % de leur commission, ayant fait signer la convention de courtage, et trouvé un acquéreur. Madame D a droit à une commission d'un montant de 3.525 € ;

- Dossier : Madame D produit une attestation manuscrite de Monsieur S , signée par ce dernier, et à laquelle est jointe une copie de sa carte d'identité, rédigée comme suit : « *Je soussigné, déclare avoir, dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier à Mons , eu un premier contact avec Mlle laquelle m'a fait ensuite visiter le bien en question. J'ai par la suite signé un compromis de vente préparé à mon attention par Mlle à l'agence IMMOTOP (...)* »⁴⁴. La SPRL Immotop One et la SCRL Batmag produisent le contrat de vente, confirmant que Monsieur S a acquis le bien⁴⁵. Cette attestation est claire et non susceptible d'interprétation. La commission relative à la vente,

³⁹ Second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One – Pièce non numérotée.

⁴⁰ Pièce 1 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁴¹ Pièce 1 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁴² Pièce 12 du dossier de Madame D

⁴³ Pièce 2 du dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁴⁴ Pièce 14 du dossier de Madame D

⁴⁵ Pièce 4 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

correspondant à 1/8^e de la commission de la SA Immotop One, est due à Madame E ; qui peut prétendre à la somme de 450 €.

- Dossier : la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One prouvent que le bien n'a pas été vendu⁴⁶. Dans ces conditions, aucune rémunération n'a été versée à la SPRL Immotop One, et aucune commission n'est due à Madame E ;
- Dossier : il n'est pas contesté que Madame D a signé la convention de courtage⁴⁷. La SCRL Batmag et la SPRL Immotop One font valoir que ce dossier n'est pas acceptable car le bien se situe hors secteur montois. Toutefois, il s'avère que la SPRL Immotop One a conservé le dossier, et que l'immeuble a été vendu⁴⁸, et rien n'indique que les biens hors secteur montois n'étaient pas acceptés. La commission relative à la signature de la convention de courtage est dès lors due à Madame D . Elle ne peut prétendre à la commission relative à la vente, la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One faisant valoir que Monsieur P a assuré le suivi et la vente de l'immeuble, et rien n'indiquant que Madame D s'en soit chargée. L'immeuble ayant été vendu au prix de 95.000 €, la commission due à Madame D s'élève à 3/8^e de celle de l'agence, soit 1.781,25 € ;
- Dossier : la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One écrivent dans leur note : « *Ce dossier signé par Mme D le 03.05.2013 (...) est correct, c'était le début de ses 3 mois d'activité chez nous... la commission de 790 € pourrait être recevable* ». Madame D ayant signé la convention de courtage et suivi le dossier jusqu'à la vente de l'immeuble⁴⁹, elle a droit à la commission qu'elle sollicite, d'un montant de 790 € ;
- Dossier : Madame D sollicite une commission pour la signature du contrat de courtage. La SPRL Immotop One et la SCRL Batmag contestent être redevables d'une commission, faisant valoir que Monsieur R a contacté l'agence après avoir relevé son numéro de téléphone sur un véhicule, et que, dans ces conditions, la commission revient à l'agence. Madame D ne le conteste pas. La copie d'e-mails qu'elle a échangés avec Monsieur R ⁵⁰ qu'elle produit, ne permet pas d'établir son droit à une commission. Madame D doit être déboutée de sa demande de commission pour ce dossier ;
- Dossier : Madame D revendique une commission d'un montant de 731,25 €, faisant valoir qu'elle s'est chargée du suivi du dossier, ayant abouti à la vente du bien. La SCRL Batmag et la SPRL Immotop One le contestent, faisant valoir que Monsieur I s'en est chargé ; elles produisent la convention de courtage et le contrat de

⁴⁶ Pièce 5 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁴⁷ Pièce 6 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁴⁸ Pièce 6 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁴⁹ Pièce 7 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁵⁰ Pièce 17 du dossier de Madame D

vente⁵¹. Madame D. produit une attestation de Madame B à l'appui de ses prétentions⁵². Cette attestation ne respecte pas le prescrit de l'article 961/2 du Code judiciaire, étant dactylographiée, et aucune copie de la carte d'identité de son auteur n'y étant jointe. Cela n'entraîne pas la nullité de cette attestation, et il appartient au tribunal d'apprécier la valeur probante de cette attestation. Le tribunal estime que cette attestation n'est pas suffisamment claire quant au fait que Madame D. se serait chargée de tout le suivi du dossier, ni probante, vu ses carences. Dès lors, Madame D. ne prouve pas son droit à une commission pour ce dossier, et doit être déboutée de sa demande ;

- Dossier : Madame D. revendique une commission pour la vente de ce bien. La SCRL Batmag et la SPRL Immotop One s'opposent à cette demande, faisant valoir que madame D. n'est pas intervenue dans ce dossier. Elles produisent les contrats de courtage et de vente⁵³. Madame D. qui a la charge de la preuve des faits qu'elle invoque, ne prouve pas son intervention. Elle doit être déboutée de sa demande ;
- Dossier : Madame D. revendique une commission d'un montant de 594 € pour la vente de ce bien. La SCRL Batmag et la SPRL Immotop One écrivent dans leur note : « *Vente signée en nos bureaux avec Mr P. et Mme D. La commission de 594 € pourrait être recevable* ». Madame D. a droit à la commission qu'elle sollicite, d'un montant de 594 €.

Enfin, conformément à l'article 31 § 4 de la loi du 24 juillet 1987 sur le travail temporaire, le travail intérimaire et la mise de travailleurs à la disposition d'utilisateurs, la SPRL Immotop One et la SCRL Batmag sont solidairement tenues au paiement des commissions susvisées.

5. DEPENS

30. Il convient de réserver à statuer sur les dépens, vu la réouverture des débats ordonnée au point 4.1.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL,

Statuant contradictoirement par application de l'article 775 du Code judiciaire,

Dit la demande de Madame D. fondée, dans la mesure ci-après :

- Condamne solidairement la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One à payer à Madame D. la différence entre la rémunération due pour un travail à temps plein (soit 38 heures par semaine) et celle qui

⁵¹ Pièce 9 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

⁵² Pièce 18 du dossier de Madame D.

⁵³ Pièce 10 du second dossier de la SCRL Batmag et de la SPRL Immotop One.

lui a été effectivement versée, pour la période allant du 2 mai 2013 au 31 août 2013 ;

Réserve à statuer quant au montant dû à Madame D à ce titre et invite la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One à établir un décompte des sommes dues à ce titre ;

Dit que ce décompte sera déposé au dossier de la procédure et communiqué à Madame C le 25 janvier 2019 au plus tard ;

Ordonne d'office la réouverture des débats conformément à l'article 774 du Code judiciaire, à l'audience publique du 25 novembre 2019 (pour 30 minutes) devant la 4^{ème} chambre du tribunal du travail du Hainaut division de Mons, siégeant au lieu ordinaire de ses audiences à 7000 Mons, rue de Nimy 70, afin que les parties s'expliquent sur le décompte établi par la SPRL Immotop One et la SCRL Batmag et sur le montant dû à titre d'arriérés de rémunération.

Conformément à l'article 775 du Code judiciaire, invite les parties à s'échanger et à remettre au greffe, dans les délais fixés ci-après sous peine d'être écartées d'office des débats, leurs observations écrites à ce sujet, sous forme de conclusions sur réouverture des débats :

- Madame D, le 25 mars 2019 au plus tard ;
- la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One, le 24 mai 2019 au plus tard ;
- les conclusions de synthèse de Madame D, le 25 juillet 2019 au plus tard ;
- les conclusions de synthèse de la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One, le 25 septembre 2019 au plus tard.

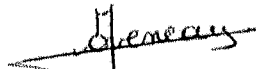
- Condamne solidairement la SCRL Batmag et la SPRL Immotop One à payer à Madame D la somme de 10.015,25 € à titre de commissions, à majorer des intérêts légaux à dater de la rupture ;

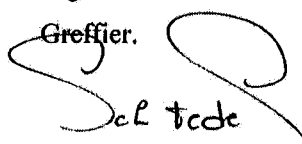
Dit la demande de paiement d'heures supplémentaires non fondée, et en déboute Madame D

Réserve à statuer pour le surplus.

Ainsi jugé par la 4^{ème} chambre du Tribunal du travail du Hainaut, division de Mons, composée de :

C. GRENIER, Juge, président la 4^{ème} chambre ;
V. MAISTRIAUX, Juge social au titre d'employeur, dans l'impossibilité de signer (Art 785 CJ) ;
M. SCHOUTERDEN, Juge social au titre de travailleur employé ;
V. JOVENEAU, Greffier.


V. JOVENEAU


M. SCHOUTERDEN


C. GRENIER