

**N° 17 / 10.
du 18.3.2010.**

Numéro 2729 du registre.

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de
Luxembourg du jeudi, dix-huit mars deux mille dix.**

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Marie-Jeanne HAVÉ, conseillère à la Cour de cassation,
Nico EDON, président de chambre à la Cour d'appel,
Lotty PRUSSEN, conseillère à la Cour d'appel,
John PETRY, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

1) A.),

2) B),

demandeurs en cassation,

**comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, en l'étude
duquel domicile est élu,**

e t :

**C.), société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, établie et ayant
son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonction,
inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le
numéro (...),**

défenderesse en cassation,

**comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, en l'étude duquel
domicile est élu.**

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport de la conseillère Léa MOUSEL et sur les conclusions du premier avocat général Martine SOLOVIEFF ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 4 mars 2009 sous le numéro 32277 du rôle par la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 19 juin 2009 par A.) et B.) à la société à responsabilité limitée C.) (en abrégé C.), déposé le 22 juin 2009 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 28 juillet 2009 par la société à responsabilité limitée C.) à A.) et à B.), déposé au greffe de la Cour supérieure de justice le 30 juillet 2009 ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait déclaré non fondée la demande de C.) en allocation d'une commission d'agence dirigée contre les consorts A.)-B.) ; que sur l'appel de C.), la Cour, par réformation, condamna A.) et B.) solidairement à payer à C.) le montant réclamé ;

Sur les deux moyens de cassation réunis :

le premier tiré « *de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil,*

en ce que les juges du fond, malgré la stipulation d'une clause claire et précise entre parties dans le compromis de vente du 18 décembre et 6 janvier 2004, suivant laquelle << une commission d'agence de 3% du prix de vente majoré de la TVA est à verser par le vendeur à l'agence intermédiaire C.), lors de la signature de l'acte notarié sans que la présente stipulation vaille reconnaissance par le vendeur de la validité de la cession de l'option d'achat par l'agence D.) à C.) >>, ont retenu dans un premier temps que << l'analyse des faits démontre (...) que les consorts A.)-B.) bien qu'ayant déclaré ne pas accepter la cession de contrat survenu, ont signé deux compromis de vente négociés par le cessionnaire C.) dénotant ainsi implicitement, mais nécessairement leur volonté tacite d'accepter le nouvel intermédiaire et d'agréer et de ratifier la cession [de l'option d'achat par l'agence D.) à C.)] dont ils n'étaient informés qu'après son accomplissement >>, puis ont interprété la clause litigieuse en jugeant que celle-ci ne visait que la crainte des consorts A.)-

B.) << de devoir payer deux fois, une fois l'agence D.) et une seconde fois l'agence C.), comme le démontre la clause suivante du contrat par laquelle ils demandent à être tenus quittes et indemnes pour le cas où un paiement leur serait réclamé par l'agence D.) >>, pour conclure que les consorts A.)-B.) avaient reconnu la validité de la cession de l'option d'achat par l'agence D.) à C.),

alors que les stipulations claires et précises d'une convention légalement formée, tiennent lieu de loi à ceux qui l'ont faites et s'imposent aux juges du fond qui ne sauraient, sous le couvert d'interprétation, altérer le sens clair et précis de celles-ci, sous peine de dénaturation » ;

le deuxième tiré *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil,*

en ce que les juges du fond, en retenant que << l'analyse des faits démontre (...) que les consorts A.)-B.) bien qu'ayant déclaré ne pas accepter la cession de contrat intervenu [cession de l'option de vente du 21 mars 2002 par l'agence D.) à C.)], ont signé deux compromis de vente [les compromis de vente du 18 décembre 2002 et 6 janvier 2004] négociés par le cessionnaire C.) dénotant ainsi implicitement, mais nécessairement leur volonté tacite d'accepter le nouvel intermédiaire et d'agréeer et de ratifier la cession dont ils n'étaient informés qu'après son accomplissement >>, ont refusé d'appliquer une clause claire et précise de ces compromis de vente qui excluait expressément la reconnaissance de la cession de l'option de vente du 21 mars 2002 dans les termes suivants << une commission d'agence de 3% du prix de vente majoré de la TVA est à verser par le vendeur à l'agence intermédiaire C.), lors de la signature de l'acte notarié sans que la présente stipulation vaille reconnaissance par le vendeur de la validité de la cession de l'option d'achat par l'agence D.) à C.)>>,

alors que les stipulations claires et précises d'une convention légalement formée, tiennent lieu de loi à ceux qui l'ont faites et s'imposent aux juges du fond qui ne sauraient refuser de les appliquer aux relations entre les parties à cette convention » ;

Mais attendu que les deux moyens tendent à remettre en cause l'appréciation par les juges du fond du contenu des obligations respectivement contractées ;

qu'un tel examen échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

que les deux moyens ne sauraient dès lors être accueillis ;

Sur l'indemnité de procédure réclamée :

Attendu que la défenderesse en cassation ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable qu'elle supporte des frais non compris dans les dépens, est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée C.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne les consorts A.)-B.) aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc KLEYR sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la présidente Marie-Paule ENGEL, en présence de Monsieur John PETRY, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.