N° 47 / 10.
du 8.7.2010.

Numéro 2773 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, huit juillet 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,
Astrid MAAS, conseillère à la Cour d'appel,
Roger LINDEN, conseiller à la Cour d'appel,
Jeanne GUILLAUME, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

1) l'association momentanée SOC1.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par ses membres, ceux-ci agissant également à titre personnel, à savoir :

2) la société anonyme SOC2.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

3) la société à responsabilité limitée SOC3.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

4) la société à responsabilité limitée SOC4.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

5) la société anonyme SOC5.), établie et ayant son siège social à (…), (…), (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

6) A.), (…), demeurant à GB-(…), (…),

7) B.), (…), demeurant à L-(…), (…),

8) C.), (…), demeurant à L-(…), (…),

9) D.), (…), demeurant à (…), (…),

10) E.), (…), demeurant à (…), (…),

demandeurs en cassation,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

1) la société en commandite simple SOC6.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son associé commandité (…), actuellement en fonction, sinon par son gérant actuellement en fonction, sinon par son directeur actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

défenderesse en cassation,

2) la société à responsabilité limitée SOC7.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), 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 Guillaume LOCHARD, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport de la conseillère Marie-Jeanne HAVÉ et sur les conclusions de l'avocat général Christiane BISENIUS ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 15 juillet 2009 dans la cause inscrite sous le numéro du rôle 32977 par la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, et signifié le 7 septembre 2009 aux parties demanderesses en cassation sub 1), 2), 3), 4), 7) et 8) ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 16 octobre 2009 par l'association momentanée 1) SOC1.), représentée par ses membres, ceux-ci agissant également à titre personnel, à savoir : 2) la société anonyme SOC2.), 3) la société à responsabilité limitée SOC3.), 4) la société à responsabilité limitée SOC4.), 5.) la société anonyme SOC5.), 6) A.), 7) B.), 8) C.), 9) D.), 10) E.) à la société en commandite simple SOC6.) et à la société à responsabilité limitée SOC7.) et déposé au greffe de la Cour supérieure de justice le 4 novembre 2009 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 14 décembre 2009 par la société à responsabilité limitée SOC7.) à l'association momentanée SOC1.) et à ses membres (en leur domicile élu) ainsi qu'à la société en commandite simple SOC6.) et déposé au greffe de la Cour le 15 décembre 2009 ;

Vu le nouveau mémoire signifié le 4 janvier 2010 par l'association momentanée SOC1.). et ses différents membres à la société en commandite simple SOC6.) et à la société à responsabilité limitée SOC7.) et déposé au greffe de la Cour le 13 janvier 2010 ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que la défenderesse en cassation SOC7.) fait valoir que l'association momentanée SOC1.) n'a pas de personnalité juridique et qu'elle serait dès lors irrecevable à agir en cassation ;

Mais attendu que l'association momentanée SOC1.) est recevable à agir en cassation, dès lors qu'elle est représentée par ses membres qui sont les parties demanderesses en cassation sub 2) à 10) ;

Attendu que le pourvoi en cassation est encore recevable pour avoir été formé dans le délai légal ;

qu'en effet, le mémoire en cassation a été déposé dans les deux mois de la signification de l'arrêt attaqué à l'association momentanée SOC1.) à la société anonyme SOC2.), aux sociétés à responsabilité limitée SOC3.) et SOC4.), ainsi qu'à B.) et C.) ; qu'en ce qui concerne les autres parties, le délai de cassation n'a pas commencé à courir, à défaut de signification de l'arrêt attaqué ;

Attendu que la SOC7.) soulève finalement que le mémoire en cassation comporte une signature illisible et ne précise pas les dispositions de l'arrêt attaqué ;

Attendu que l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation prévoit que le mémoire est signé par un avocat – avoué ; que le mémoire en cassation est signé par Maître Isabelle HOMO, signature précédée de la mention manuscrite « *pour Maître Georges KRIEGER, emp., s. Me Isabelle HOMO* », tous deux avocats à la Cour ;

que d'autre part il est précisé dans le mémoire que l'arrêt est attaqué en ce que la Cour d'appel a fait droit à la demande en paiement de commissions pour la vente de l'immeuble (…) par les agents immobiliers ;

Attendu qu'il résulte des considérations qui précèdent que le pourvoi est recevable ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, par jugement du 27 février 2007, a déclaré fondées les demandes de la société en commandite simple SOC6.) et de la société à responsabilité limitée SOC7.) en paiement de commissions pour la vente de l'immeuble « (…) » sis à Luxembourg-(…) suivant contrat d'agence du 20 octobre 1999 et condamné solidairement l'association momentanée SOC1.) représentée par ses membres, ceux-ci agissant également à titre personnel, à payer à SOC6.) 425.500 € et à la SOC7.) 212.750 € en sus les intérêts conventionnels et débouté les parties défenderesses de leur demande reconventionnelle tendant principalement à l'annulation du contrat d'agence susmentionné et subsidiairement au remboursement de sommes indûment perçues ; que sur appel principal de l'association momentanée, représentée par ses membres, ceux-ci agissant également à titre personnel, et appel incident de la SOC7.), la Cour d'appel, par arrêt du 15 juillet 2009, condamna, par réformation de la décision déférée, solidairement les membres de l'association momentanée SOC1.) à payer à la SOC7.) le montant redû et confirma le jugement entrepris pour le surplus ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation, sinon de la mauvaise application des articles 1189 et 1191 du Code civil,*

en ce que l'arrêt attaqué a dit que le contrat d'agence n'avait pas pris fin à la date de la signature du contrat de bail, et qu'à cette date, les agents immobiliers n'avaient pas rempli leur mission,

qu'en statuant ainsi, les juges du fond n'ont pas qualifié, sinon mal qualifié l'obligation à charge des agents immobiliers,

que les agents immobiliers avaient une obligation alternative,

qu'en présence d'une obligation alternative, la Cour d'appel aurait dû dire que les agents immobiliers avaient rempli leur mission en délivrant l'une des deux choses promises et que le contrat d'agence avait pris fin au plus tard le jour de la signature du contrat de bail » ;

Mais attendu que la Cour d'appel en retenant que « *compte tenu des termes non équivoques du contrat d'agence prévoyant en son article 3 des honoraires aussi bien pour le cas de la vente que celui d'une location, la commission de location était due suite à la conclusion du contrat de bail avec l'Etat, et suite à la réalisation de la vente par la levée de l'option d'achat par l'Etat, la commission de vente est également devenue exigible* » ont correctement écarté le moyen de l'obligation alternative ;

qu'il s'en suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de la loi sur le contrat sur le fondement de l'article 1134 du Code civil,*

en ce que les juges du fond, après avoir estimé que l'article 3 du contrat d'agence était rédigé en des termes clairs, ont dit que les agents immobiliers avaient droit à la commission prévue en cas de location et à la commission prévue en cas de vente,

qu'en statuant ainsi, les juges du fond ont ajouté au contrat une distinction qu'il ne comportait pas » ;

Mais attendu que sous le couvert du grief de violation de l'article 1134 du Code civil, les demandeurs en cassation ne tendent qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond des clauses du contrat d'agence, interprétation qui échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

qu'il s'en suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur l'indemnité de procédure sollicitée par la défenderesse en cassation :

Attendu que la demande en paiement d'une indemnité de procédure de SOC7.) est à rejeter pour défaut de justification de l'inéquité requise par l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

rejette la demande en paiement d'une indemnité de procédure de la défenderesse en cassation la société à responsabilité limitée SOC7.) ;

condamne les demandeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Guillaume LOCHARD 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 Madame Jeanne GUILLAUME, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.