

**N° 44 / 16.  
du 28.4.2016.**

**Numéro 3630 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-huit avril deux mille seize.**

**Composition:**

Georges SANTER, président de la Cour,  
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Jean-Claude WIWINIUS, conseiller à la Cour de cassation,  
Marie MACKEL, conseiller à la Cour d'appel,  
Jeanne GUILLAUME, premier avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**la société à responsabilité limitée SOC1), anciennement SOC2),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par ses gérants, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois GRUMBERG & PARTNERS,** établie et ayant son siège social à L-2330 Luxembourg, 140, boulevard de la Pétrusse, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B194.397, représentée dans la présente procédure par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

**X, (...),** demeurant à (...),

**défendeur en cassation,**

**comparant par Maître Marie-Laure VAN KAUVENBERGH,** avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu.

=====

## **LA COUR DE CASSATION :**

Vu l'arrêt attaqué rendu le 18 juin 2015 sous le numéro 40745 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 12 août 2015 par la société à responsabilité limitée SOC1) à X, déposé au greffe de la Cour le 14 août 2015 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 8 octobre 2015 par X à la société à responsabilité limitée SOC1), déposé au greffe de la Cour le 9 octobre 2015 ;

Sur le rapport du conseiller Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Georges WIVENES ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, saisi par la société à responsabilité limitée SOC2) (actuellement SOC1)) d'une demande tendant à voir condamner X au paiement de la somme de 19.320 euros à titre de commission et à voir valider une saisie-arrêt, au motif qu'X aurait violé ses obligations contractuelles nées d'une option de vente par laquelle X avait chargé la demanderesse de vendre son bien immobilier, avait déclaré la demande non fondée ; que la Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris ;

### **Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :**

Attendu que le défendeur en cassation soulève l'irrecevabilité du pourvoi au motif que les moyens de cassation développés ne portent que sur des éléments de fait et non de droit ;

Attendu que ce grief ne saurait affecter que la recevabilité des moyens de cassation et non celle du pourvoi en lui-même, de sorte que le pourvoi, par ailleurs introduit dans les forme et délai de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, est recevable ;

### **Sur le premier moyen :**

tiré « de la violation de la loi par fausse qualification des faits, sinon par refus d'application, sinon par fausse application des articles 1984 et 1988 du Code civil,

*L'article 1984 du Code civil dispose que << Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire >>,*

*L'article 1988 du Code civil dispose que << Le mandat conçu en termes généraux n'embrasse que les actes d'administration. S'il s'agit d'aliéner ou hypothéquer, ou de quelque autre acte de propriété, le mandat doit être exprès >>,*

*En ce que la Cour d'appel n'a pas qualifié le contrat en cause de contrat de mandat, mais a retenu que << les juges de première instance sont dès lors à confirmer en ce qu'ils ont dit que le mandat de vendre doit être exprès et que le contrat conclu entre parties ne confère pas à l'agent immobilier, en l'absence de stipulation expresse, le mandat de vendre l'immeuble >>,*

*Alors qu'il ressort clairement des faits et du contrat conclu entre parties intitulé << option d'achat >>, que l'agence SOC2) S.à.r.l, qui s'est vue chargée exclusivement de la vente du bien, a reçu mandat exprès de vendre le bien immobilier de Monsieur X, conformément aux articles 1984 et 1988 du Code civil. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de dénaturation d'un écrit, le moyen ne vise qu'à remettre en discussion des faits souverainement appréciés par les juges du fond ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

#### **Sur le deuxième moyen :**

tiré « de la violation de la loi par refus d'application, sinon fausse application de l'article 1134 du Code civil, combiné avec la jurisprudence actuelle en matière de Commission d'agence,

*L'article 1134 du Code civil disposant que << 1134. Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi >>,*

*La jurisprudence constante et majoritaire en matière de Commission d'agence retenant que la Commission est due peu importe le degré d'application de l'agent dans la vente,*

*En ce que la Cour d'appel a confirmé que la commission n'était pas due à l'agence, retenant que << l'intermédiaire immobilier doit, en effet, avoir eu une intervention essentielle dans la réalisation de la mission qui lui avait été confiée et l'opération doit avoir été effectivement réalisée. L'agent immobilier a droit à la*

*commission dès qu'il est prouvé que la vente a eu lieu suite à son intervention, même si le compromis a été signé hors de sa présence ou à son insu >>*,

*Alors que, conformément à la loi et à la jurisprudence, le contrat intitulé << option d'achat >> prévoyant une rémunération de l'agent immobilier fait loi entre les parties et doit être exécuté de bonne foi, peu importe que l'agent soit effectivement intervenu ou non dans le processus de vente. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de la violation du texte visé au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond des obligations résultant du contrat ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

### **Sur le troisième moyen :**

*tiré « de la violation de la loi par fausse application, sinon refus d'application de l'article 693 du Nouveau code de procédure civile qui dispose que << tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise >>, combiné avec la jurisprudence en matière de saisie,*

*En ce que la Cour d'appel a retenu que << c'est dès lors à bon droit que l'appelante a été déboutée de sa demande en paiement en première instance et que la mainlevée de la saisie-arrêt formée entre les mains du notaire Maître Francis KESSLER a été ordonnée >>*,

*Alors que, conformément à la loi et à la jurisprudence, tout créancier a le droit de pratiquer saisie arrêt entre les mains d'un tiers les sommes appartenant au débiteur dès lors que sa créance remplit les conditions de certitude, de liquidité et d'exigibilité. » ;*

Attendu que les juges d'appel, retenant par une appréciation souveraine des faits qu'aucune commission n'était due à la société (SOC1), ont, vu l'absence de titre dans le chef de la demanderesse, fait une application correcte de la disposition visée au moyen en ordonnant la mainlevée de la saisie-arrêt ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

### **Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :**

Attendu que la demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande est à rejeter ;

**Par ces motifs :**

rejette le pourvoi ;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation, dont distraction au profit de Maître Marie-Laure van KAUVENBERGH, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Jeanne GUILLAUME, premier avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.