

**N° 11 / 2018**  
**du 08.02.2018.**

**Numéro 3914 du registre.**

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

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Nico EDON, conseiller à la Cour de cassation,  
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,  
Marianne HARLES, premier conseiller à la Cour d'appel,  
Serge WAGNER, premier avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**X**, demeurant à (...),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Gérard A. TURPEL**, avocat à la Cour, en l'étude duquel  
domicile est élu,

**et:**

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

**défenderesse en cassation.**

-----

## LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 18/17, rendu le 1<sup>er</sup> février 2017 sous le numéro 43474 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 7 avril 2017 par X à la société à responsabilité limitée SOC1), déposé au greffe de la Cour le 20 avril 2017 ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint John PETRY ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit non fondée une demande en dommages-intérêts pour non-respect d'un compromis de vente introduite par la société à responsabilité limitée SOC1) contre X ; que la Cour d'appel a, par réformation, fait droit à cette demande ;

### **Sur le premier moyen de cassation :**

*tiré « de la violation de l'article 89 de la Constitution ainsi que de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile pour défaut de réponse à conclusions,*

*en ce que l'arrêt attaqué a dit que c'est à tort que les premiers juges ont dit que la demanderesse n'a pas présenté à X des offres d'amateurs potentiels avant la résiliation du contrat en date du 21 octobre 2014,*

*au motif qu'« il résulte de l'attestation testimoniale émanant de A) que celui-ci a, après avoir visité l'immeuble de X en date du 31 juillet, offert de l'acquérir au prix de 715.000.- euros à condition que l'immeuble fût disponible à partir de septembre ou octobre 2014 >>,*

*alors qu'en décidant ainsi, les juges d'appel n'ont pas répondu à l'argumentation de la demanderesse en cassation, contenue dans ses conclusions du 25 mai 2016, suivant laquelle l'attestation testimoniale de Monsieur A) ne pouvait en aucun cas être prise en considération, ni être confirmée par un témoignage, alors qu'elle évoquait une condition qui ne figurait pas dans le contrat liant la demanderesse en cassation à la défenderesse en cassation, à savoir une clause de libération des lieux à date très rapprochée, qui ne pouvait en l'occurrence pas être acceptée par la demanderesse en cassation dans la mesure où elle ne disposait pas encore d'un endroit pour se reloger très rapidement. » ;*

Attendu que les juges d'appel ont retenu ce qui suit :

*« Il ressort d'un listing daté au 23 octobre 2014 que la SARL SOCI) a présenté l'immeuble, qui constitue le domicile de l'intimée, à 28 parties intéressées.*

*Il résulte de l'attestation testimoniale émanant de A) que celui-ci a, après avoir visité l'immeuble de X en date du 31 juillet, offert de l'acquérir au prix de 715.000.- euros à condition que l'immeuble fût disponible à partir de septembre ou octobre 2014.*

*Il est encore constant que X n'avait - antérieurement à la procédure judiciaire - pas contesté le courrier de la SARL SOCI) selon lequel celle-ci avait présenté trois acheteurs potentiels à la partie venderesse à savoir M. A) qui selon une offre du 31 juillet 2014 voulait payer 715.000.- euros ; Mme B) qui en date du 4 août 2014 avait offert la somme de 700.000.- euros et M. C) qui en date du 25 août 2014 avait offert 680.000.- euros pour acquérir l'immeuble.*

*(...)*

*Il est utile de noter que le courrier de C) (qui a visité l'immeuble en présence de D)) dans lequel il offre de payer 640.000.- euros pour la maison, date du 25 août 2014. Leur visite de l'immeuble a donc nécessairement dû avoir lieu avant cette date.*

*L'affirmation de l'intimée que l'agent immobilier ne lui aurait proposé aucun acheteur potentiel au cours du contrat est donc clairement contredite tant par le courrier de C) que par l'attestation testimoniale de A). Comme l'immeuble constitue le domicile de l'actuelle intimée, elle n'a pas pu ignorer la visite des 28 prospects au cours de la durée du contrat la liant à SOCI) SARL.*

*Au vu de ce qui précède, c'est à tort que les premiers juges ont dit que la demanderesse n'a pas présenté à X des offres d'amateurs potentiels avant la résiliation du contrat en date du 21 octobre 2014. » ;*

Attendu que les juges d'appel ont ainsi fondé leur conclusion que la défenderesse en cassation avait présenté des offres d'achat à la demanderesse en cassation, outre sur le motif critiqué, encore sur d'autres motifs, de sorte qu'elle reste justifiée, même si on fait abstraction du motif critiqué, qui est de ce fait surabondant ;

Qu'il en suit que le moyen est inopérant ;

### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

tiré « de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1341 du Code civil,

*en ce que l'arrêt attaqué a condamné Madame X à payer la somme de 22.450,- € au motif qu'elle n'aurait pas exécuté de bonne foi la convention la liant à la défenderesse en cassation en ne retenant pas la contestation formelle de la demanderesse en cassation d'avoir reçu les offres écrites des candidats-acquéreurs, sur des moyens de preuve tirés de présomptions ou d'une attestation testimoniale,*

*alors que, première branche, ces offres constituent des écrits au sens de l'article 1341 du Code civil, de telle sorte que la défenderesse en cassation n'était pas en droit de prouver contre et/ou outre un écrit par voie de témoignage et/ou par voie de présomptions,*

*alors que, seconde branche, cette attestation testimoniale, qui établit la communication d'une offre d'un candidat-acquéreur à l'agent immobilier, n'établit nullement que cette offre ait été continuée par cet agent immobilier à la demanderesse en cassation. » ;*

#### **Sur la première branche du moyen :**

Attendu qu'il ne résulte ni de l'arrêt attaqué ni d'aucun autre élément auquel la Cour de cassation peut avoir égard que la demanderesse en cassation ait soutenu devant les juges du fond que les dispositions de l'article 1341 du Code civil aient été applicables à la preuve des offres d'achat ;

Attendu que le moyen est partant nouveau et, en ce qu'il comporterait un examen des faits, mélangé de fait et de droit ;

Qu'il en suit qu'en sa première branche, le moyen est irrecevable ;

#### **Sur la seconde branche du moyen :**

Attendu que sous le couvert du grief de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des éléments de preuve contradictoirement débattus devant eux, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Qu'il en suit qu'en sa seconde branche, le moyen ne saurait être accueilli ;

#### **Sur le troisième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1353 du Code civil,*

*en ce que l'arrêt attaqué a condamné Madame X à payer la somme de 22.450,- € au motif qu'elle n'aurait pas exécuté de bonne foi la convention la liant à la défenderesse en cassation en ne retenant pas, en se basant sur des présomptions, la contestation formelle de la demanderesse en cassation d'avoir reçu les offres écrites des candidats-acquéreurs ;*

*alors que la Cour d'appel ne disposait pas de présomptions graves, précises et concordantes permettant de conclure que la preuve de la réception par la demanderesse en cassation des offres des candidats-acquéreurs était certaine. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du

fond, des éléments de preuve contradictoirement débattus devant eux, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

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

**Sur le quatrième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation, sinon de la fausse application de l'article 65 du Nouveau code de procédure civile,*

*en ce que l'arrêt attaqué a condamné Madame X à payer la somme de 22.450,- € au motif qu'elle n'aurait pas exécuté de bonne foi la convention la liant à la défenderesse en cassation en se basant sur une présomption non invoquée par les parties, à savoir l'existence d'une contradiction au niveau de la motivation développée par la demanderesse,*

*alors que la Cour d'appel a l'obligation d'inviter les parties à présenter leurs observations si elle veut baser sa décision sur un moyen non invoqué par les parties dans leurs conclusions. » ;*

Attendu que suivant les développements du moyen, le grief y énoncé vise le motif suivant : *« L'intimée se contredit d'ailleurs en contestant d'une part avoir eu connaissance de ces offres et en les invoquant d'autre part à l'appui de sa demande reconventionnelle pour prouver que l'agent immobilier aurait commis une faute en sous-estimant la valeur vénale de l'immeuble. » ;*

Attendu qu'il résulte de la réponse au premier moyen de cassation que la décision des juges d'appel est fondée, outre sur le motif critiqué, encore sur d'autres motifs, de sorte qu'elle reste justifiée, même si on fait abstraction du motif critiqué, qui est de ce fait surabondant ;

Qu'il en suit que le moyen est inopérant ;

**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 en allocation d'une indemnité de procédure 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.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Monsieur Serge WAGNER, premier avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.