

N° 18 / 14.
du 27.2.2014.

Numéro 3289 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-sept février deux mille quatorze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Odette PAULY, premier conseiller à la Cour d'appel,
Serge WAGNER, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

Entre:

la société anonyme SOC1.), (anciennement 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 B(...),

demanderesse en cassation,

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

et:

la société anonyme SOC3.), 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 B(...),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Romain ADAM, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 24 avril 2013 sous le numéro 36934 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 19 juin 2013 par la société anonyme SOC1.) à la société anonyme SOC3.), déposé au greffe de la Cour le 27 juin 2013 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 9 août 2013 par la société anonyme SOC3.) à la société anonyme SOC1.), déposé au greffe de la Cour le 14 août 2013 ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY 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, saisi d'une demande introduite par la société anonyme SOC3.) contre la société anonyme SOC2.) (devenue par la suite la société anonyme SOC1.), avait prononcé la résolution d'un compromis de vente signé entre parties et condamné la défenderesse sur base de la clause pénale ; que sur appel de la SOC1.), la Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 50 du Nouveau code de procédure civile (NCPC) selon lequel : << Seules les parties introduisent l'instance, hors les cas où la loi en dispose autrement >>.

En ce que pour retenir la qualité à agir de la société SOC3.), la Cour considère que l'utilisation dans le compromis de vente du terme << SARL >> procède d'une simple erreur matérielle et que le terme << ENTREPRISE DE CONSTRUCTION >> ne sert qu'à décrire le secteur d'activité de la vendeuse,

Alors que ces deux << erreurs >> ont pour effet de changer complètement le nom de la partie vendeuse,

Que loin d'être une simple erreur matérielle, cela a des conséquences sur la qualité à agir de la partie défenderesse,

Que seule la partie signataire au compromis de vente peut agir en résolution du compromis ou en paiement forcé de la clause pénale,

Que le fait que d'autres contrats ont déjà eu lieu entre les mêmes soi-disant parties n'est pas pertinent : chaque contrat doit être considéré de manière indépendante par rapport aux autres,

Que, de plus, étant donné qu'il n'y a pas eu de litige sur les précédents contrats, la partie demanderesse n'a jamais eu à contester la qualité à agir de la société anonyme SOC3.)» ;

Mais attendu que la constatation des juges d'appel, sur base des éléments du dossier leur soumis, que « *La venderesse engagée dans le compromis étant la société anonyme SOC3.), celle-ci a qualité à agir* » relève de leur pouvoir d'appréciation souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 1119 du Code civil qui dispose que << On ne peut, en général, s'engager ni stipuler en son propre nom, que pour soi-même >>, et de l'article 58 du Nouveau code de procédure civile qui prévoit que << Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention >>,

En ce que la Cour d'appel retient la mention du compromis de vente selon laquelle << a été conclu le contrat de vente suivant, par l'intermédiaire de l'agence immobilière (...) >> suffit à considérer que la partie défenderesse, bien que n'ayant pas signé le contrat elle-même, l'ait ratifié et soit donc admise à s'en prévaloir,

Alors que la décision de la Cour d'appel est contraire à l'article 1119 du Code civil qui dispose que << On ne peut, en général, s'engager ni stipuler en son propre nom, que pour soi-même >>, et à l'article 58 du Nouveau code de procédure civile qui prévoit que << Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention >>,

Que l'article 2 de la loi du 2 septembre 2011 définit l'activité d'agent immobilier comme une << activité commerciale consistant à intervenir comme intermédiaire dans les opérations portant sur les biens immobiliers. Cette intermédiation est généralement effectuée à titre de courtier dans le sens où l'agent immobilier met en relation deux personnes en vue de la conclusion d'un contrat portant sur des biens immobiliers >>.

Que, partant, l'activité d'un intermédiaire n'est pas équivalente à celle d'un mandataire » ;

Mais attendu qu'en se déterminant ainsi qu'il est indiqué à l'arrêt, les juges d'appel ont interprété les circonstances de l'espèce, et notamment les termes de l'écrit ensemble le comportement ultérieur de la défenderesse en cassation, en faisant usage de leur pouvoir d'appréciation souverain ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 544 du Code civil qui dispose que << La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents >> et de l'article 1599 du Code civil selon lequel << La vente de la chose d'autrui est nulle >>,

En ce que la Cour d'appel considère que le moyen de nullité de la vente d'autrui est à écarter, motif pris de ce que la partie demanderesse, sur laquelle pèse la charge de la preuve n'établit pas la vente de la chose d'autrui qu'elle allègue,

Alors qu'il est avéré que la société ENTREPRISE DE CONSTRUCTION SOC3.) n'était en rien propriétaire du bien vendu,

Que, subsidiairement, la société anonyme SOC3.) n'était propriétaire que du terrain vendu, à l'exclusion de l'immeuble y construit » ;

Mais attendu que les juges d'appel, en rejetant le moyen de nullité de la demanderesse en cassation au motif, relevant de leur appréciation souveraine, que celle-ci restait en défaut de prouver son allégation à l'appui du moyen, n'ont pas violé l'article 1599 du Code civil ;

Que sous ce rapport le moyen n'est pas fondé ;

Attendu que pour autant qu'il est tiré de la violation de l'article 544 du Code civil, qui est étranger à la décision attaquée, le moyen est inopérant ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 6-1 du Code civil qui dispose que << Tout acte ou fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus >>,

Subsidiairement tiré de la violation sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 1382 du Code civil qui dispose que << Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer >> et l'article 1383 du Code civil selon

lequel << Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence >>,

En ce que la Cour d'appel considère que la partie défenderesse n'a fait qu'exercer les droits lui étant conférés par le compromis de vente,

Alors qu'il est admis que << toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs >> (Cour d'appel, 21 mars 2002, n°25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n°24074 du rôle),

Que la partie défenderesse a intenté une action à l'encontre de la partie demanderesse sans avoir qualité à agir et basée sur un droit qui n'existe pas,

Que la demande de la partie défenderesse cause, de son existence-même, un préjudice à la partie demanderesse » ;

Mais attendu que l'appréciation, tant de l'abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code civil, que de la faute au sens des articles 1382 et 1383 du même code, relève du pouvoir souverain du juge du fond et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur les indemnités de procédure :

Attendu que la demanderesse en cassation succombant dans son recours, sa demande n'est pas fondée ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'entière des frais non compris dans les dépens ;

Que la Cour de cassation fixe l'indemnité de procédure due par la demanderesse en cassation à 2.000 euros ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

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

condamne la demanderesse en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Monsieur Serge WAGNER, avocat général, et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.