N° 23 / 10.
du 22.4.2010.

Numéro 2745 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-deux avril 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,
Etienne SCHMIT, premier conseiller à la Cour d'appel,
Eliane EICHER, première conseillère à la Cour d'appel,
Martine SOLOVIEFF, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

A.), établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Frédérique LERCH, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

e t :

1) B.),

2) C.),

défendeurs en cassation,

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

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport de la présidente Marie-Paule ENGEL et sur les conclusions de l'avocat général Jeanne GUILLAUME ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 6 mai 2009 sous le numéro 33456 du rôle par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, signifié le 2 juillet 2009 ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 11 août 2009 par la société anonyme A.) et déposé le 17 août 2009 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 9 octobre 2009 par B.) et C.) et déposé le 12 octobre 2009 au greffe de la Cour ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que les défendeurs en cassation opposent l'irrecevabilité du pourvoi, la demanderesse en cassation ayant omis de préciser les dispositions attaquées de l'arrêt, alors que cette formalité serait imposée par l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation et sanctionnée d'irrecevabilité par la jurisprudence ;

Mais attendu que l'article 10, point 2°, dernière phrase, dispose que la désignation des dispositions attaquées sera considérée comme faite à suffisance de droit lorsqu'elle résulte nécessairement de l'exposé des moyens et des conclusions ;

qu'il résulte du moyen, ensemble les développements du moyen, que le pourvoi vise les dispositions de l'arrêt ayant dit l'appel partiellement fondé et ramené la condamnation prononcée par les juges de première instance à l'encontre des défendeurs en cassation au montant de 33.228,61.- euros ;

que le moyen d'irrecevabilité opposé n'est dès lors pas fondé ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait condamné B.) et C.) à payer la somme de 311.560,55 euros avec les intérêts à partir de la demande à la société anonyme A.) du chef de rémunération des services par elle prestés dans le cadre de la relocalisation de l'étude des défendeurs en exécution d'un contrat de « Tenant Representation » conclu entre parties le 6 mars 2003 ; que sur

appel de B.) et de C.), la Cour d'appel réduisit la condamnation prononcée par le tribunal à la somme de 33.228,61.-euros avec les intérêts.

Sur l'unique moyen de cassation :

tiré « *de la violation de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile,*

en ce que la Cour d'Appel de Luxembourg a violé la disposition légale prémentionnée en développant comme motifs soutenant sa décision des motifs totalement contradictoires et incompatibles alors que dans un 1er temps, la Cour a constaté, s'agissant du contrat du 6 mars 2006 liant les parties et fixant notamment les honoraires redus à A.), que <<ses dispositions, très indigestes, sont à interpréter en ce sens que les 15 % d'honoraires (à percevoir par A.) sont plafonnés par l'économie réalisée pendant les négociations avec le propriétaire de l'immeuble menées soit par le locataire, soit par son mandataire, économie calculée sur une année.>> pour, par la suite, en conclure que <<c'est à tort que l'intimée (A.) se plaint d'avoir été écartée par les appelants (B.) et C.) des négociations menées avec le propriétaire de l'immeuble loué. A supposer qu'elle ait réalisé une économie plus importante que celle obtenue par les locataires, ses honoraires auraient été réduits d'autant.>>

qu'en effet dans la mesure où une économie plus importante aurait été réalisée par le biais de la négociation à mener par A.), les honoraires de A.) n'auraient pas été réduits en fonction de cette nouvelle économie réalisée, mais auraient été plafonnés par cette économie, ce qui est totalement différent. »

Sur la recevabilité du moyen :

Attendu que les défendeurs en cassation concluent à l'irrecevabilité du moyen au motif que « le texte légal prétendument visé est étranger au grief formulé » ;

Mais attendu que l'article 587 du Nouveau code de procédure civile dispose que l'article 249 du même code, applicable à la procédure devant les tribunaux inférieurs, et qui vise la contradiction de motifs valant absence de motifs, sera observé en instance d'appel ;

que le fait de ne pas avoir énoncé l'article 587 du Nouveau code de procédure civile en combinaison avec l'article invoqué ne rend pas ce dernier texte étranger au grief invoqué ;

que le moyen d'irrecevabilité opposé n'est pas fondé ;

Sur la substance du moyen :

Vu les articles 249 et 587 du Nouveau code de procédure civile ;

Attendu qu'une contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ;

Attendu que l'arrêt attaqué retient d'abord que, suivant l'article 3 de la convention des parties, les honoraires de 15% du loyer annuel revenant en cas de transaction à la société A.) du chef de services prestés « sont plafonnés par l'économie réalisée pendant les négociations avec le propriétaire de l'immeuble menées soit par le locataire soit par son mandataire, économie calculée sur une année » pour retenir ensuite que « C'est à tort que l'intimée se plaint d'avoir été écartée par les appelants des négociations menées avec la propriétaire de l'immeuble loué. A supposer qu'elle ait réalisé une économie plus importante que celle obtenue par les locataires, ses honoraires auraient été réduits d'autant » ;

Attendu que le motif relatif à la réduction des honoraires en cas de réalisation d'une économie plus importante est en contradiction avec le motif disant que les honoraires de 15% du loyer annuel sont plafonnés par l'économie réalisée pendant les négociations avec le propriétaire ;

qu'en disant que, compte tenu du fait qu'une augmentation de l'économie réalisée aurait entraîné une réduction des honoraires de la demanderesse en cassation, le moyen de la société A.) reprochant à B.) et à C.) de l'avoir écartée des négociations n'était pas pertinent, les juges d'appel ont empêché la société intimée d'établir, comme en première instance, un défaut d'exécution de bonne foi du contrat entraînant l'inapplication du plafonnement des honoraires à l'économie réalisée ;

que le moyen est fondé et que l'arrêt encourt la cassation ;

Par ces motifs :

reçoit le pourvoi ;

le dit fondé ;

casse et annule l'arrêt rendu le 6 mai 2009 par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, sous le numéro 33456 du rôle ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis et remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé et pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée ;

condamne B.) et C.) aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Frédérique LERCH sur ses affirmations de droit ;

ordonne qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt sera transcrit sur le registre de la Cour d'appel et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt sera consignée en marge de la minute de l'arrêt annulé.

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