

**N° 79 / 2017  
du 23.11.2017.**

**Numéro 3867 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-trois novembre deux mille dix-sept.**

**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,  
Marc WAGNER, conseiller à la Cour d'appel,  
John PETRY, procureur général d'Etat adjoint,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**la société anonyme SOC1),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par la société d'avocats MNKS,** société à responsabilité limitée, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2453 Luxembourg, 2-4, rue Eugène Ruppert, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Marielle STEVENOT, avocat à la Cour,

**et:**

**la société anonyme SOC2),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Jean-François STEICHEN,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

---

## LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 98/16, rendu le 30 juin 2016 sous le numéro 41935 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 6 janvier 2017 par la société anonyme SOC1) à la société anonyme SOC2), déposé au greffe de la Cour le 9 janvier 2017 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 3 mars 2017 par la société anonyme SOC2) à la société anonyme SOC1), déposé au greffe de la Cour le même jour ;

Ecartant le nouveau mémoire, dénommé « mémoire en réplique », signifié le 10 octobre 2017 par la société anonyme SOC1) à la société anonyme SOC2) et à Madame le Procureur général d'Etat, déposé au greffe de la Cour le même jour, pour ne pas répondre aux prescriptions de l'article 17, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ;

Sur le rapport du conseiller Carlo HEYARD et sur les conclusions de l'avocat général Marc HARPES ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, avait condamné la société anonyme SOC2) à payer à la société anonyme SOC1) une certaine somme du chef de services rendus dans le cadre de la renégociation de baux commerciaux ; que la Cour d'appel, réformant, a réduit le montant alloué à la société anonyme SOC1) en première instance ;

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

*tiré « de la violation de la loi, plus précisément de l'article 1134 du Code civil, par refus d'application de la loi, sinon fausse application de la loi, sinon fausse interprétation de la loi, en ce qu'il y a eu dénaturation d'un écrit clair,*

*En ce que l'arrêt attaqué a décidé que :*

*<< la demande de l'appelante est à déclarer fondée à concurrence de 6.000 euros en principal >>*

*Aux motifs que :*

*<< l'appelante reste en défaut de prouver son rôle qu'elle qualifie de prépondérant dans la renégociation des baux et d'établir que son intervention ait*

*permis de faire profiter SOC2) d'une diminution de loyer ainsi que d'une gratuité de loyer pendant les quinze premiers mois. >>*

*Alors qu'il est clair que la seule condition fixée par l'« Instruction Letter »>> pour ouvrir le droit à l'application du « performance fee »>> fixé à 12% était la reconduction des baux.*

*Qu'aucun critère lié à la « prépondérance »>> d'action de SOC1) n'était contractuellement prévu.*

*Que la Cour d'appel, tout en visant un acte clair liant les parties, lui a néanmoins attribué un sens qui n'est pas celui de l'acte visé, en y ajoutant des conditions qui n'y sont pas stipulées.*

*Que cette dénaturation a eu une influence immédiate sur le litige dans la mesure où l'effet obligatoire des conventions n'a pas été respecté.*

*Que par conséquent, en ajoutant une condition, non stipulée dans l'« Instruction Letter »>>, pour donner droit à l'application du « performance fee »>> de 12%, l'arrêt entrepris n'a pas respecté l'effet obligatoire des conventions et a partant violé l'article 1134 du Code civil, de sorte qu'il encourt la cassation. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief d'une violation de l'article 1134 du Code civil par la dénaturation de la convention dénommée « *Instruction Letter* », le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'interprétation d'une convention qui relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

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

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

*« tiré, en sa première branche, de l'insuffisance de motifs constitutive d'un défaut de base légale au regard de l'article 1134 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil et, en sa deuxième branche, de l'insuffisance de motifs constitutive d'un défaut de base légale au regard des articles 1341, alinéa 2 et 1355 du Code civil,*

*En ce que l'arrêt attaqué a déclaré :*

*<< la demande de la société anonyme SOC1) fondée pour le montant de 6.000 euros >>*

*Aux motifs que :*

*<< Le règlement des 12% à titre de commission liée au résultat présuppose que le résultat ait été obtenu par celui au profit de qui elle est stipulée. (...) Eu égard aux courriels démontrant qu'il y a eu des échanges directs entre A) au nom de SOC2) [...], précisées ci-dessus, l'appelante reste en défaut de prouver son rôle*

*qu'elle qualifie de prépondérant dans la renégociation des baux et d'établir que son intervention ait permis de faire profiter la SOC2) d'une diminution du loyer ainsi que d'une gratuité de loyer pendant les quinze premiers mois.*

*Eu égard au fait que SOC1) a fait des prestations dans le cadre de la renégociation du bail avec B) et à la clause figurant dans l'Instruction Letter selon laquelle << In any case, a minimum fee of 6.000 EUR will be granted to SOC1) >>, la demande de l'appelante est à déclarer fondée à concurrence de 6.000 euros en principal. >>*

*Alors que*

**Première branche, l'article 1134 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil dispose que**

*<< Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites >>.*

*Que la convention, formalisée in casu par l'« Instruction Letter », a été exécutée par les parties conformément aux modalités y définies. C'est précisément illustré par la facture de SOC1) du 22 décembre 2012, appliquant la formule du « performance fee » y définie pour réclamer son honoraire, et du courrier de contestation de SOC2) du 21 janvier 2013, appliquant également la même formule du « performance fee » de 12% mais en établissant le calcul sur la base d'un montant différent de SOC1).*

*Que le présent grief s'est caractérisé dans l'arrêt de la Cour d'appel par le fait qu'elle :*

*- N'a pas pris en compte le courrier de SOC2) du 21 janvier 2013, dans lequel elle ne contestait pas le principe d'un honoraire de résultat de 12% dû à SOC1) - au contraire puisqu'elle l'applique expressément - mais uniquement les modalités de calcul ;*

*- A omis de relever que l'Annexe A de l'« Instruction Letter » n'était pas une liste exhaustive des prestations à réaliser par SOC1) mais uniquement une faculté pour SOC2) de demander la réalisation de telles prestations.*

**Deuxième branche, l'article 1341 alinéa 2 du Code civil dispose qu' « il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre » et, que l'article 1355 du même code ajoute que « l'allégation d'un aveu extrajudiciaire purement verbal est inutile toutes les fois qu'il s'agit d'une demande dont la preuve testimoniale ne serait point admissible » ;**

*Qu'en n'ayant pas pris en compte l'aveu extrajudiciaire de la SOC2) du droit de SOC1) à un honoraire de résultat en application de la formule définie au contrat et égale à 12% des économies réalisées par SOC2) durant la première année de reconduction du bail, tel que cela ressort de son courrier du 21 janvier 2013, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision, dès lors qu'elle a négligé une partie des constatations en fait qu'elle aurait dû faire pour juger correctement l'affaire. » ;*

Attendu que sous le couvert des griefs d'une violation de l'article 1134, alinéa 1, du Code civil (première branche) et des articles 1341, alinéa 2, et 1355 du même code (deuxième branche), le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des éléments de preuve contradictoirement débattus devant eux, appréciation qui échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

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

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

*tiré « de la violation de l'article 89 de la Constitution luxembourgeoise et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau code de procédure civile pour contradiction de motifs,*

*En ce que l'arrêt attaqué a décidé que :*

*<< la demande de l'appelante est à déclarer fondée à concurrence de 6.000 euros en principal >>*

*Aux motifs que :*

*<< Eu égard au fait que SOC1) a fait des prestations dans le cadre de la renégociation du bail avec B) et à la clause figurant dans l'Instruction Letter selon laquelle "In any case, a minimum fee of 6.000 EUR will be granted to SOC1)", la demande de l'appelante est à déclarer fondée à concurrence de 6.000 euros en principal >>.*

*Alors que l'article 89 de la Constitution et l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du NCPC obligent la Cour à motiver sa décision.*

*Que la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs.*

*Qu'en l'espèce, la Cour d'appel avait préalablement jugé que :*

*<< Même si elle qualifie les interventions de SOC1) de limitées, déclarant qu'elles consistaient principalement à relancer B) lorsque le dossier n'avancait pas ou pas assez rapidement, SOC2) reconnaît ainsi également qu'il y a eu des interventions de la part de SOC1) à cet égard. Elle reconnaît encore qu'il y a eu des entretiens téléphoniques et une participation de SOC1) à quelques réunions. >>*

*Et que,*

*<< Une inexécution de ses obligations par SOC1), sinon une inexécution partielle de nature à justifier la résolution du contrat entre parties avec octroi de dommages et intérêts n'est dès lors pas établie. >>*

*Que, dès lors, l'arrêt qui constate d'un côté que SOC1) a rempli ses obligations contractuelles et d'un autre côté ne lui alloue pas l'honoraire prévu contractuellement mais uniquement l'honoraire minimum conformément à l'« Instruction Letter » est entaché de contradiction et partant, viole les dispositions de l'article 89 de la Constitution. » ;*

Attendu qu'il n'y a pas de contradiction entre, d'une part, le fait de retenir qu'il y a eu de la part de la société anonyme SOC1) des prestations dans le cadre des opérations de renégociation des baux commerciaux, de dire qu'en raison de ces prestations une inexécution de ses obligations par la société anonyme SOC1), sinon une inexécution partielle de nature à justifier la résolution du contrat entre parties n'est pas établie et d'allouer en raison de ces prestations la commission contractuelle minimale de 6.000 euros prévue par l'« Instruction Letter », et, d'autre part, le fait de refuser la « performance fee » de 12% de celle-ci au motif que la société anonyme SOC1) n'a pas prouvé que son intervention ait fait profiter la société anonyme SOC2) d'une diminution des loyers ;

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

**Par ces motifs :**

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Jean-François STEICHEN, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Monsieur John PETRY, procureur général d'Etat adjoint, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.