

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 28/22 - II – CIV

Audience publique du vingt-trois février deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2019-00631 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) LTD (LUXEMBOURG)** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 7 mai 2019,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE2.), pris en sa qualité de mandataire de son fils **PERSONNE2.**),

intimés aux fins du prêt exploit REYTER du 7 mai 2019,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Exposé du litige

Par un écrit du 5 mai 2016, **PERSONNE2.)** a vendu à **PERSONNE1.)** le fonds de commerce de l'hôtel-bar-restaurant connu sous l'enseigne « **ETABLISSEMENT1.)** » au prix de 38.000 euros. Le prix n'a pas été payé. **PERSONNE1.)** a ultérieurement cédé le fonds de commerce à la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) LTD (LUXEMBOURG)** (ci-après la société **SOCIETE1.)**).

Saisi par assignation de **PERSONNE3.)**, agissant en qualité de mandataire de son fils **PERSONNE2.)**, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en matière commerciale, a, par jugement du 18 janvier 2019, dit irrecevables respectivement non fondées les demandes dirigées contre la société **SOCIETE1.)**, dit non fondée la demande de **PERSONNE2.)** en résolution de la cession du fonds de commerce signée le 5 mai 2016 dirigée contre **PERSONNE1.)**, condamné **PERSONNE1.)** à payer à **PERSONNE2.)** le montant de 38.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 5 mai 2016 jusqu'à solde, dit non fondée la demande de **PERSONNE2.)** en dommages et intérêts et dit non fondées diverses demandes en remboursement de **PERSONNE2.)**. Le tribunal a encore dit non fondée les demandes reconventionnelles de **PERSONNE1.)** tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat, de dommages et intérêts et en remboursement du montant de 48.238,36 euros. Le tribunal a condamné **PERSONNE2.)** à payer à **PERSONNE1.)** le montant de 4.616,08 euros avec les intérêts légaux à partir du 5 mai 2016, jusqu'à solde. Il a ordonné la majoration du taux des intérêts légaux de trois points et ordonné la compensation judiciaire des créances réciproques.

Il a rejeté les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et fait masse des frais et dépens de l'instance pour les imposer pour un quart à **PERSONNE2.)**, pour moitié à **PERSONNE1.)** et pour un quart à la société **SOCIETE1.)**.

Prétentions et moyens en appel

Par acte d'huissier du 7 mai 2019, PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), intimant tant PERSONNE2.) que PERSONNE3.) en sa qualité de mandataire de PERSONNE2.), ont interjeté appel contre le jugement, qui, selon la procédure soumise à la Cour, n'a pas été signifié.

Conformément à la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 11 novembre 2021 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 15 novembre 2021, que cette audience serait tenue par le président de chambre Danielle SCHWEITZER et que l'arrêt serait rendu par le président de chambre Danielle SCHWEITZER, le premier conseiller Béatrice KIEFFER et le premier conseiller Martine WILMES.

Les mandataires des parties ayant informé la Cour qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire, et les fardes de procédure ayant été déposés au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée, suivant les modalités annoncées aux parties.

Le président de chambre Danielle SCHWEITZER a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 26 janvier 2022, date à laquelle il fut remis au 23 février 2022.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Les appelants concluent, par réformation du jugement entrepris, à voir

- dire irrecevable, sinon non fondée l'action engagée par PERSONNE2.) par l'intermédiaire de son père PERSONNE3.), à défaut de mandat spécial aux fins d'introduire une action en justice,
- principalement, annuler l'acte de cession du fonds de commerce du 5 mai 2016 et rejeter l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE2.) à leur encontre,
- subsidiairement, même en l'absence d'annulation de l'acte de cession, rejeter l'ensemble des demandes de PERSONNE2.) à leur encontre,
- en tout état de cause, faire droit à leurs demandes reconventionnelles et condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) les montants suivants :
 - 38.000 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à titre de préjudice,

- 6.000 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde à titre d'honoraires d'avocat exposés,
- 5.000 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde à titre de préjudice moral,
- 48.238,36 euros à titre de travaux de réparation/redressement/remise aux normes, avec les intérêts au taux légal à partir de la date de décaissement des fonds, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- 6.283,81 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde à titre de loyers indûment encaissés, ce montant outre les 2.416,08 euros alloués en première instance,
- 8.000 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde à titre de dépôts de garantie encaissés, ce montant outre les 2.200 euros alloués en première instance.

Ils concluent à voir condamner PERSONNE2.) à communiquer, sous peine d'astreinte, le listing des loyers et dépôts de garantie encaissés et à voir, pour autant que de besoin, ordonner une expertise concernant les réparations effectuées.

Ils concluent encore à voir condamner PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) les montants de 2.500 euros à titre d'honoraires d'avocat et de 2.500 euros à titre de préjudice moral.

Ils demandent à voir ordonner la compensation judiciaire sinon légale des créances réciproques.

Ils demandent encore à voir allouer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 3.500 euros pour la première instance et de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

Ils sollicitent enfin à voir allouer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance et de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Ils requièrent finalement la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de leur avocat et à voir déclarer l'arrêt commun à PERSONNE3.) en sa qualité de mandataire de PERSONNE2.).

Concernant leur prétention principale en nullité, les appelants font notamment grief aux juges de première instance de ne pas avoir constaté qu'au moment de la signature de l'acte de cession du fonds de commerce, PERSONNE2.) n'en était pas propriétaire, et de ne pas avoir retenu la nullité de la vente de ce chef sur base de l'article 1599 du Code civil.

Par ailleurs, PERSONNE2.) n'aurait pas pu transférer la propriété du fonds de commerce à défaut d'en être propriétaire et le fonds de commerce n'aurait plus existé au moment de la vente à défaut de bail en cours. A défaut de contrepartie existante au moment de la cession, la vente serait encore nulle pour absence de cause, conformément à l'article 1131 du Code civil, sinon pour absence d'objet, conformément à l'article 1126 du même Code.

Concernant leurs prétentions subsidiaires, ils font valoir que c'est le comportement déloyal en phase précontractuelle qui a amené PERSONNE1.) à accepter le prix d'acquisition de 38.000 euros. En effet, celui-ci aurait été induit en erreur par PERSONNE2.) sur la consistance des éléments d'actifs du fonds de commerce, notamment l'absence de droit au bail, vu la résiliation par le bailleur, ignorée par PERSONNE1.) et l'absence d'éléments matériels à défaut de liste afférente annexée à la vente et dans la mesure où d'éventuelles améliorations immobilières devenaient la propriété du bailleur par voie d'accession.

Tant le dol au sens de l'article 1116 du Code civil respectivement l'erreur au sens de l'article 1110 du même Code justifieraient, même indépendamment de l'annulation, l'octroi de dommages et intérêts, évalués à 38.000 euros, au profit du demandeur.

Enfin, PERSONNE2.) aurait également manqué à ses obligations contractuelles en omettant de remettre à PERSONNE1.) le listing des loyers et dépôts de garantie encaissés en relation avec la sous-location des chambres, en encaissant les loyers des chambres du mois de mai 2016 et en conservant les dépôts de garantie lui remis par les locataires.

Contrairement à l'appréciation des juges de première instance, PERSONNE1.) devrait bénéficier des loyers des treize chambres louées, et ce à partir du 1^{er} mai 2016, alors que PERSONNE2.) n'y avait plus droit, vu la résiliation de son bail par la Brasserie ETABLISSEMENT2.).

PERSONNE1.) estime encore avoir droit aux dépôts de garantie versés par les locataires des chambres, qu'il évalue, à défaut de listing communiqué par PERSONNE2.), à l'équivalent d'un mois de loyer pour chacune des chambres. PERSONNE2.) se serait par ailleurs engagé à continuer toute garantie locative au cessionnaire, de sorte que son moyen tiré d'une compensation avec des loyers impayés serait sans pertinence. Le défaut de paiement de certains loyers est par ailleurs contesté.

Enfin, PERSONNE2.) se serait engagé, en vertu de l'acte de cession, à prendre en charge les réparations nécessaires pour la mise en état du bâtiment. Contrairement à l'appréciation des juges de première instance, PERSONNE1.) aurait dès lors droit au remboursement du montant de 48.238,36 euros de ce chef.

Finalement PERSONNE1.) conteste que la salariée PERSONNE4.) ait travaillé pour lui et qu'il soit dès lors redevable de son salaire.

Il conteste encore que la facture du Service des eaux de la Ville de LIEU1.) ait été réglée par PERSONNE2.), de sorte que celui-ci ne pourrait pas en demander le remboursement.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'à défaut de toute relation contractuelle avec PERSONNE2.), l'assignation à son égard était inutile, de sorte que sa demande en remboursement des honoraires d'avocat exposés et en indemnisation de son préjudice moral serait justifiée.

Elle demande encore à voir déclarer la décision à intervenir commune à PERSONNE3.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en qualité de mandataire de PERSONNE2.), concluent à la nullité de l'acte d'appel, notamment en raison de son libellé obscur, étant donné que PERSONNE2.) n'était pas demandeur en première instance.

Les deux concluent à la recevabilité de la demande au motif que le moyen de l'absence de mandat spécial a été présenté tardivement, sinon en raison de l'existence d'un mandat tacite, ou apparent entre parties.

Au fond, ils concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à leurs prétentions et interjettent appel incident pour le surplus.

Ils demandent principalement à voir condamner solidairement sinon *in solidum* PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE3.) ès qualités sinon à PERSONNE2.) le montant total de 41.195,59 euros avec les intérêts légaux à partir du 5 mai 2016 sinon à partir du 6 octobre 2016 sinon à partir du 1^{er} février 2017, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent subsidiairement à voir prononcer la résolution judiciaire de la cession du fonds de commerce litigieux aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) et à voir condamner ces derniers solidairement sinon *in solidum* sinon chacune pour le tout ou la part à déterminer par la Cour d'appel à payer à PERSONNE3.) ès qualités sinon à PERSONNE2.) les montants de

- 2.336,21 euros avec les intérêts légaux à partir du 5 mai 2016,
- 4.359,38 euros avec les intérêts légaux à partir du 29 septembre 2017.

Ils demandent encore à voir condamner les parties adverses solidairement sinon *in solidum* sinon chacune pour le tout ou la part à déterminer par la Cour d'appel à payer à PERSONNE3.) ès qualités sinon à PERSONNE2.) 10.000 euros à titre de préjudice subi sur base des articles 1382 et suivants du Code civil.

Ils concluent enfin à voir condamner PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part à leur payer une

indemnité de procédure de 5.000 euros et le montant de 5.000 euros du chef de procédure abusive et vexatoire, sinon du chef de nullité de la procédure.

Ils demandent enfin la condamnation de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) solidairement sinon *in solidum* aux frais et dépens avec distraction au profit de leur avocat.

Ils soutiennent que PERSONNE2.) était bien le propriétaire du fonds de commerce litigieux pour l'avoir acquis de son père. Si le bail du local avait effectivement été résilié, PERSONNE1.) n'aurait pas ignoré ce fait au vu des termes de l'acte de cession du fonds de commerce. D'ailleurs, PERSONNE1.) n'aurait pu bénéficier d'un nouveau bail avec la Brasserie ETABLISSEMENT2.) que par le fait qu'il était titulaire du fonds de commerce, celui-ci emportant droit au bail. L'état du local commercial aurait été connu par l'acquéreur. Les factures dont PERSONNE1.) réclame le remboursement n'auraient pas trait à des réparations, mais à des travaux d'embellissement et de rafraîchissement du local.

Ils affirment, concernant la demande du chef de loyers et de garanties locatives, seuls deux locataires auraient déposé une garantie locative, qui aurait cependant servi à régler les loyers impayés.

Ils admettent que 3.500 euros ont effectivement été perçus à titre de loyers du mois de mai 2016, mais affirment que ces loyers ont été compensés avec le salaire de la femme de ménage pour le mois de mai 2016, soit 2.336,21 euros et une facture d'acompte du Service des eaux, soit 4.359,38 euros, réglés par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) n'ayant pas rempli son obligation principale de payer le prix, la demande subsidiaire en résolution de la vente serait justifiée.

Appréciation de la Cour

I. La recevabilité de l'appel à l'égard de PERSONNE2.)

Le moyen tel que soulevé, a trait au libellé obscur. Ce moyen vise le non-respect de l'obligation, pour l'appelant, de reprendre dans l'acte d'appel un exposé sommaire des moyens.

La sanction de nullité est justifiée par la nécessité, pour l'intimé, de pouvoir préparer sa défense et de ne pas se méprendre sur l'objet de la demande.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), agissant en qualité de mandataire de PERSONNE2.) restent en défaut de justifier pour quelle raison le seul fait que PERSONNE2.) est personnellement assigné en instance d'appel les empêcherait de préparer leur défense.

Par ailleurs, il est vrai que pour avoir un intérêt à être appelant ou être intimé par l'appel, il faut avoir été partie à la procédure de première instance.

Il n'est cependant pas nécessaire que la partie ait figuré nominale dans la procédure de première instance (cf. pour l'appelant : T. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. 2012, n° 1266).

En l'espèce, PERSONNE2.) était, d'après les qualités du jugement, représenté en première instance par son mandataire. Conformément au dispositif du jugement, il a bénéficié personnellement des condamnations à l'encontre de PERSONNE1.), respectivement a été personnellement condamné au profit de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) ayant ainsi été partie à la procédure de première instance, PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) avaient bien un intérêt à l'intimer en appel.

L'appel est dès lors recevable à son égard.

II. Le fond

- La recevabilité de la demande

En contestant la recevabilité de la demande dans le chef de PERSONNE3.) ès qualités, à défaut de disposer d'un mandat spécial, les appelants au principal contestent l'absence de pouvoir dans son chef.

Entraînant une irrégularité de fond, le défaut de pouvoir du représentant prétendu peut être soulevé en tout état de cause et même pour la première fois en instance d'appel.

Toutefois, la situation peut être régularisée, et ce même rétroactivement en instance d'appel, notamment par l'intervention de la personne représentée (cf. S.Guinchard, Droit et pratique de la procédure civile, Dalloz action, 2005/2006, n° 102.173).

PERSONNE2.) ayant été personnellement assigné en instance d'appel et intervenant désormais aux côtés de son mandataire PERSONNE3.), il faut en déduire qu'il reprend l'instance personnellement, régularisant ainsi toute irrégularité éventuelle tenant à l'absence de mandat spécial dans le chef de PERSONNE3.).

La demande est dès lors recevable.

Au vu de la reprise d'instance par PERSONNE2.), les demandes formulées par PERSONNE3.) en qualité de mandataire de PERSONNE2.) deviennent sans objet.

- La question de la nullité de la vente du fonds de commerce

Les appelants font grief aux juges de première instance de ne pas avoir retenu leurs différents moyens de nullité de la vente du fonds de commerce.

Ils soutiennent que PERSONNE2.) n'était pas propriétaire du fonds de commerce et n'a jamais exploité celui-ci. PERSONNE2.) n'aurait pas été titulaire du bail et le droit au bail n'aurait, par ailleurs, plus existé au jour de la vente de commerce en raison de sa résiliation par le bailleur avec effet au 30 avril 2016.

Dès lors, ce ne serait pas à cause de la vente du fonds de commerce censé comprendre le droit au bail, mais à cause de ses négociations personnelles avec la brasserie ETABLISSEMENT2.), que PERSONNE1.) aurait pu conclure un nouveau bail le 12 mai 2016.

Conformément à l'article 1599 du Code civil, la vente de la chose d'autrui est nulle.

Pour justifier sa propriété du fonds de commerce, PERSONNE2.) se prévaut d'un acte de cession manuscrit daté au 15 février 2014 par lequel son père PERSONNE3.) lui a cédé le fonds de commerce litigieux pour la somme de 30.000 euros payable à la fin de l'exploitation du commerce.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) estiment que cette pièce a été confectionnée pour les besoins de la cause.

Dans ce contexte, ils relèvent que la pièce n'a été communiquée que tardivement en justice, qu'elle n'a pas de date certaine, que la cession n'a pas été notifiée au bailleur conformément à l'article 1762-3 ancien du Code civil, que PERSONNE3.), qui n'était pas le seul titulaire du bail, n'aurait pas pu céder seul le droit au bail. Ils estiment que la clause prévoyant que le prix ne serait payable qu'à la fin de l'exploitation est suspecte.

Ils notent encore différents autres éléments, tels l'absence de bail en son nom, le fait que PERSONNE2.) ne s'est enregistré au registre du commerce et des sociétés que le 25 avril 2016, soit peu avant la cession à PERSONNE1.) et l'absence de tenue d'une comptabilité pour en déduire que PERSONNE2.) n'était jamais le propriétaire du fonds de commerce litigieux.

Le doute devrait s'interpréter contre PERSONNE2.) qui n'aurait pas prouvé de manière suffisamment certaine son droit de propriété.

Se référant à un arrêt de la Cour de cassation (Cass., 12 juillet 2012, n° 50/12, n° 3031 du registre), les appelants font grief au jugement de première instance de s'être exclusivement basé sur l'acte de cession du 15 février 2014, sans exiger d'autres éléments, malgré les contestations quant à l'authenticité de la pièce.

Or l'arrêt invoqué, rendu sur base de l'article 1324 du Code civil, a trait à la dénégation de sa signature par la partie à laquelle l'acte est opposé. Le principe dégagé par la Cour de cassation n'est pas transposable au présent litige où c'est un tiers qui conteste, notamment sur base de l'article 1328 du Code civil, la sincérité d'un contrat auquel il n'était pas partie.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que l'article 1328 du Code civil relatif à la date certaine des actes sous seing privé à l'égard des tiers ne s'applique pas en matière commerciale, soit à la cession d'un fonds de commerce.

En matière commerciale, la date écrite sur l'acte est supposée sincère et vraie jusqu'à preuve contraire (cf. Jurisclasseur civil, article 1328, fasc. unique, Contrats et obligations, force probante de la date d'un acte sous seing privé, date certaine).

Or, ni le moment de la communication de la pièce en justice, ni la clause quant à l'exigibilité du prix, ni les différents autres éléments repris ci-avant et invoqués par PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) qui tiennent pour la plupart au non-respect de différentes obligations à l'égard des administrations ou du bailleur ne suffisent, ni individuellement ni pris dans leur ensemble, pour contredire la sincérité de l'acte de cession du 15 février 2014.

PERSONNE2.) a dès lors établi sa propriété sur base dudit acte.

Les appelants font encore valoir qu'en raison de la résiliation du bail par la brasserie ETABLISSEMENT2.), avec effet au 30 avril 2016, PERSONNE2.) ne pouvait plus, le 5 mai 2016, céder le fonds de commerce qui devait comprendre le droit au bail.

Or, le fonds de commerce est une universalité de fait composée de différents éléments comprenant en l'espèce notamment l'enseigne, la clientèle et le matériel. Sa cession ne doit pas être confondue avec celle d'un de ses éléments, tel le droit au bail.

L'intérêt de la cession du droit au bail, ensemble avec le fonds de commerce réside notamment dans la disposition de l'article 1762-3 ancien du Code civil, applicable au jour de la cession, selon lequel la cession du bail ne peut dans cette hypothèse être refusée par le bailleur qu'en cas de justes motifs.

En l'espèce, PERSONNE1.) a signé un nouveau bail avec la brasserie ETABLISSEMENT2.) le 12 mai 2016, prenant effet le 1^{er} mai 2016, soit le lendemain de la résiliation du bail par la brasserie.

PERSONNE1.) bénéficiait ainsi d'un nouveau bail prenant effet même antérieurement à l'acte de cession du fonds de commerce.

PERSONNE1.) est en l'espèce devenu titulaire du bail et a repris à son compte l'exploitation de l'hôtel – bar - restaurant.

La nullité pour vente de la chose d'autrui est une nullité relative, destinée à protéger l'acheteur du risque d'éviction. La nullité est écartée lorsque le risque a disparu avant la demande en nullité de la vente de la chose d'autrui par le transfert de la propriété de la chose à l'acheteur, soit par d'autres modes d'acquérir la propriété, soit en vertu de faits ou d'actes juridiques postérieurs à

la vente, emportant consolidation de celle-ci (cf. Cour d'appel, 16 février 2000, Pas. 31, p.262).

A défaut de tout risque d'éviction de PERSONNE1.), il s'ensuit que le moyen de nullité sur base de l'article 1599 du Code civil n'est pas fondé.

Ce n'est pas non plus parce qu'aucun état du matériel n'était joint à l'acte de cession, qu'aucun matériel n'aurait été cédé, dans la mesure où l'acte de cession prévoit expressément que tout le matériel servant à l'exploitation a été cédé.

Suivant les articles 1126 et 1131 du Code civil, pour être valable, tout contrat doit avoir un objet et une cause.

En l'espèce, la cause et l'objet de la cession du fonds de commerce résident dans le transfert de propriété de ladite universalité par son propriétaire PERSONNE2.).

La cession n'est dès lors pas nulle sur base des articles 1126 et 1131 du Code civil.

- Les prétentions pécuniaires

PERSONNE2.) réclame le paiement de 41.195,95 euros correspondant au prix de vente, soit 38.000 euros, au remboursement du salaire de la femme de charge pour le mois de mai 2016, soit 2.336,21 euros et au remboursement d'une facture d'acompte de 4.395,38 euros du service des eaux de la Ville de LIEU1.), ces montants à compenser avec le montant de 3.500 euros perçu indûment par PERSONNE2.) à titre de loyers pour le mois de mai 2016.

Concernant la demande en paiement du prix de vente, l'article 1650 du Code civil met à charge de l'acquéreur l'obligation principale de payer le prix de vente.

PERSONNE1.) ne justifiant pas avoir réglé le prix convenu de 38.000 euros, c'est à bon droit que la demande contre lui a été déclarée fondée de ce chef.

A défaut de relation contractuelle entre PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.), c'est à bon droit que la demande contre cette société a été rejetée.

Concernant la demande en remboursement du salaire, PERSONNE2.) verse une fiche de salaire de la salariée PERSONNE4.) en qualité de serveuse/polyvalente pour le mois de mai 2016 pour le montant net de 1715,28 euros ainsi qu'un décompte d'une société fiduciaire, d'après lequel ce montant correspond, avec les cotisations de sécurité sociale, le congé payé et le crédit d'impôt, à 2.336,21 euros.

PERSONNE1.) conteste devoir prendre en charge ce montant à défaut de tout accord en ce sens. Il conteste pour le surplus que PERSONNE4.) ait travaillé pour son compte.

Le contrat de cession est muet quant à l'existence d'un éventuel contrat de travail en cours et quant à son sort.

L'existence d'un accord quant au paiement du salaire de PERSONNE4.), contestée, reste à l'état de pure allégation.

Il en est de même pour l'existence de prestations de travail de celle-ci pour le compte de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) n'établissant enfin pas qu'il a bien payé ledit salaire, fait également contesté, sa demande en remboursement est à rejeter.

Concernant la demande en remboursement d'une facture de la Ville de LIEU1.), PERSONNE2.) produit une facture d'eau/eau usée pour la période du 1^{er} mai au 31 juillet 2016 pour le montant de 4.359,38 euros. Cette facture est adressée à la « SOCIETE2.) s.à r.l. », société déclarée en faillite en 2014, et porte un tampon de la banque BANQUE1.) « payé le 19.12.2017 ».

PERSONNE2.) affirme que cette facture a été payée par son père qui gère ses affaires, puis que les sociétés SOCIETE3.) s.à r.l. et SOCIETE2.) s.à r.l. « *appartiennent également à Monsieur PERSONNE3.)* ».

Pour bénéficier du remboursement de la facture, il appartient à PERSONNE2.) d'établir qu'il a personnellement déboursé la somme en question.

Etant donné qu'il reconnaît que tel n'a pas été le cas, c'est à bon droit que sa demande a été rejetée.

PERSONNE2.), sinon PERSONNE3.) demande encore à voir condamner les appelants au paiement du montant de 10.000 euros à titre de préjudice subi sur base des articles 1382 et suivants du Code civil.

Les intimés ne précisant ni n'établissant leur préjudice subi, c'est à bon droit que les juges de première instance ont rejeté cette demande.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit la demande de PERSONNE2.) fondée contre PERSONNE1.) pour le montant de 38.000 euros.

PERSONNE1.) réclame le paiement de dommages et intérêts pour le montant de 38.000 euros en raison principalement du dol, subsidiairement de l'erreur quant à la réalité du bail en cours, l'ayant amené à acquérir le fonds de commerce alors qu'il aurait pu reprendre l'activité commerciale en attendant la sortie des lieux de PERSONNE2.) et en s'engageant vis-à-vis du bailleur seul.

De leur côté, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) font valoir que PERSONNE1.) était parfaitement au courant de la fin du bail, le compromis de vente fixant justement la date de la cession au jour de la signature d'un bail de location avec la brasserie ETABLISSEMENT2.). Ils soutiennent pour le surplus que c'est bien la cession du fonds de commerce dont PERSONNE2.) était resté propriétaire, qui a permis à PERSONNE1.) d'obtenir le droit au bail.

Conformément à l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé.

La jurisprudence assimile aux manœuvres proprement dites le mensonge et la réticence.

S'agissant du droit au bail, l'acte de cession du 5 mai 2016 spécifie que le contrat de bail court pour la période du 1^{er} novembre 2013 au 30 avril 2016 et est renouvelable par tacite reconduction jusqu'au 30 avril 2025.

Contrairement à l'argumentation de PERSONNE2.), la clause, d'après laquelle la date de cession est fixée au jour de la signature du bail avec la brasserie ETABLISSEMENT2.) ne permet pas de déduire que PERSONNE1.) était informé de la résiliation du bail.

Le bail ayant été résilié le 23 octobre 2015 avec effet au 30 avril 2016, il s'ensuit qu'il n'y avait pas de bail en cours, renouvelable jusqu'au 30 avril 2025.

L'information contenue dans l'acte de cession était dès lors inexacte.

Si le mensonge est dès lors établi, il faut encore qu'il soit tel qu'il est évident que sans le mensonge, PERSONNE1.) n'aurait pas contracté.

Dans ce contexte, la Cour d'appel rappelle que le fonds de commerce ne se limite pas au droit au bail.

En l'espèce, suivant l'acte de vente du fonds de commerce du 5 mai 2016, sont compris dans le fonds de commerce, outre le droit au bail, l'enseigne, la clientèle et l'achalandage, le matériel et les objets immobiliers servant à l'exploitation décrits.

Pour ce qui est spécialement du matériel servant à l'exploitation de l'hôtel-bar-restaurant, PERSONNE1.) insiste sur le fait qu'aucune liste de matériel était jointe à l'acte de vente et que PERSONNE2.) ne démontrerait pas avoir eu pareils actifs inscrits dans la comptabilité de son entreprise. Or ainsi qu'il a été retenu plus haut, il ne saurait être déduit de l'absence de liste de matériel qu'aucun actif mobilier n'aurait été cédé. Cette preuve ne résulte pas non plus de l'absence de tels éléments dans la comptabilité, ce d'autant moins que PERSONNE1.) critique justement l'absence de comptabilité tenue par PERSONNE2.).

Dans la mesure où PERSONNE1.) reste en défaut de spécifier quel matériel, notamment mobilier, servant normalement à l'exploitation d'un hôtel avec treize chambres, bar et restaurant aurait été manquant, la Cour d'appel retient que ce matériel a bien été transféré au nouvel exploitant.

Par ailleurs, le fonds de commerce ne se limitant pas au droit au bail, ce n'est pas parce que le bail principal a été résilié, que le fonds de commerce a disparu.

En effet, le fonds de commerce disparaît seulement en cas de cessation définitive de l'exploitation, lorsqu'il n'existe plus aucun contact avec la clientèle (cf. Jurisclasseur Commercial, Synthèse fonds de commerce, n° 9).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que la reprise du commerce était instantanée et que les locataires des chambres sont restés dans les lieux. Le fonds de commerce restait dès lors intact.

PERSONNE1.) reste en défaut d'établir que dans l'hypothèse où il avait su que le bail était résilié, il aurait pu bénéficier gratuitement du fonds de commerce et notamment de l'enseigne, de la clientèle et du matériel servant à l'exploitation.

Contrairement à son argumentation, il n'est dès lors pas évident que s'il avait eu connaissance que le bail venait d'être résilié, il n'aurait pas contracté.

Sa demande en dommages et intérêts sur la base principale de l'article 1116 du Code civil n'est dès lors pas fondée.

L'article 1110 du même Code, invoqué subsidiairement, spécifie que « *l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet* ».

Par « substance », il y a lieu d'entendre toute qualité dont la considération a été la cause déterminante de l'engagement.

Il résulte des développements qui précèdent que PERSONNE1.) a valablement acquis le fonds de commerce litigieux et qu'il s'est également vu concéder le bail commercial afférent.

Il reste en défaut d'établir que l'existence d'un bail en cours était pour lui la cause déterminante pour se porter acquéreur du fonds de commerce.

Sa demande en dommages et intérêts n'est, dès lors, pas non plus fondée sur la base subsidiaire.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui rembourser le montant de 8.699,89 euros représentant l'intégralité des loyers des treize chambres pour le mois de mai 2016, collectés indûment par PERSONNE2.).

Il fait grief aux juges de première instance d'avoir seulement admis la demande pour les loyers à partir du 8 mai 2016 et pour les seuls loyers pour lesquels la preuve de la perception par PERSONNE2.) est établie au moyen de quittances.

Ce serait encore à tort que les juges de première instance n'auraient pas fait droit à sa demande tendant à la communication, sous peine d'astreinte, de pièces justificatives, notamment de l'intégralité des quittances, par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) reconnaît avoir indûment encaissé le seul montant de 3.500 euros à titre de loyers.

Dans la mesure où PERSONNE1.) a conclu un bail avec la brasserie ETABLISSEMENT2.) avec effet au 1^{er} mai 2016 lui permettant de mettre en location les chambres de l'hôtel, le bail dont bénéficiait PERSONNE2.) étant résilié à cette date, tous les loyers à partir du 1^{er} mai 2016 doivent lui revenir et c'est à tort que le jugement entrepris n'a fait droit à la demande qu'à partir du 8 mai 2016.

Pour le surplus, il appartient à PERSONNE1.) qui soutient que des loyers d'autres locataires ont été indûment encaissés par PERSONNE2.) d'en rapporter la preuve.

Cette preuve ne résulte pas de sa simple affirmation.

A défaut de tout élément de preuve que d'autres quittances existent, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'injonction de production de pièces afférentes, sous peine d'astreinte.

La demande en remboursement de loyers est partant fondée pour le montant de 3.500 euros et il y a lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point.

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui continuer le montant de 10.200 euros correspondant aux dépôts de garantie des treize locataires, évalués à l'équivalent d'un mois de loyer pour chaque chambre.

Il fait grief aux juges de première instance de n'avoir fait droit à sa demande de ce chef que pour le montant de 2.200 euros correspondant aux dépôts de garantie des locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Il leur fait encore grief de ne pas avoir fait droit à leur demande d'injonction de communication d'une liste représentant les dépôts de garantie et les pièces justificatives.

PERSONNE2.) conteste la demande en affirmant, d'un côté, n'avoir touché de garantie locative que pour les seuls locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.), et d'un autre côté, avoir compensé la garantie avec des loyers impayés.

Suivant l'acte de cession du fonds de commerce, PERSONNE2.) s'est engagé à remettre à l'acquéreur un relevé nominatif détaillé des dépôts de garanties déposées par les locataires et à en verser aussitôt le montant à PERSONNE1.).

Sur base de cette clause, c'est à bon droit que les juges du premier degré ont dit fondée la demande pour les dépôts de garantie des locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.) pour le montant de 2.200 euros.

C'est également à juste titre qu'ils ont rejeté la demande pour le surplus, à défaut de toute preuve selon laquelle d'autres locataires ont versé une garantie locative.

Dans la mesure où PERSONNE2.) a admis bénéficier des dépôts de garantie des deux susdits locataires, mais non pas d'autres dépôts de garantie, et à défaut de tout élément de nature à prouver que d'autres dépôts de garantie existent, la demande d'injonction de communication de pièces afférentes, sous peine d'astreinte, est à rejeter.

Concernant une éventuelle compensation des garanties locatives avec des loyers impayés, au vu de l'engagement de PERSONNE2.) au transfert desdites garanties, destinées à garantir l'exécution des obligations du locataire à la fin du bail, PERSONNE2.) ne saurait opposer cette compensation au nouveau bailleur.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont fait droit à la demande en paiement du montant de 2.200 euros à titre de garanties locatives.

PERSONNE1.) fait encore grief au jugement de ne pas avoir fait droit à sa demande de remboursement de diverses factures pour le montant total de 48.238,36 euros, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* sur base de l'article 6 de l'acte de cession.

L'état des lieux du bâtiment effectué entre lui-même et la dénommée PERSONNE4.) établirait les dommages et réparations à entreprendre dans le bâtiment et le nom de l'entreprise qui aurait procédé aux travaux nécessaires. Ces renseignements seraient à rapprocher des factures et extraits de compte documentant les dépenses engagées.

Le contrôle effectué par les services de la Ville de LIEU1.) corroborerait les défaillances constatées, telles l'expiration de la durée de validité des extincteurs, l'absence d'un éclairage de secours, l'absence de signalisation des sorties de secours, l'absence de détecteurs de fumée et l'infestation de la literie par des mites.

PERSONNE2.) conteste la demande au motif que les dépenses invoquées concernent uniquement des frais d'embellissement du local commercial ne devant pas lui incomber.

Non seulement aucune preuve de paiement des travaux ne serait jointe, mais encore les factures concerneraient d'autres entités, tel un établissement dénommé « ETABLISSEMENT3.) » et un restaurant dénommé « ETABLISSEMENT4.) ».

L'article 6 de l'acte de cession prévoit que les réparations à la date de la cession incombent au vendeur sauf prise en charge par le propriétaire du bâtiment.

Pour rejeter la demande, les juges de première instance ont relevé que l'état des lieux versé ne saurait servir de preuve quant à l'état du fonds de commerce au moment de la signature de la cession, étant donné qu'il n'est ni daté ni signé par PERSONNE2.).

Ils ont également retenu qu'il résultait d'un courrier du 9 octobre 2017 du Service de logement de la Ville de LIEU1.) que l'immeuble présentait à ce moment d'importantes déficiences par rapport aux normes de sécurité et de salubrité, mais que les travaux requis pour adapter l'immeuble aux prescriptions légales étaient à qualifier de travaux de mise en conformité et non de travaux de réparation à charge du vendeur du fonds de commerce.

Ils ont analysé en détail les diverses factures produites pour en déduire que soit elles ne précisaient pas les travaux auxquels elles se rapportaient, de nature à pouvoir les mettre à charge du vendeur, soit il s'agissait de travaux d'entretien, de dépannage, travaux d'embellissement devant rester à charge de l'acquéreur. Pour certaines factures, il a été retenu qu'il n'en découlait pas que les éléments existants au moment de la cession étaient dans un état tel qu'ils nécessitaient une réparation.

Deux des factures étaient adressées à un restaurant dénommé ETABLISSEMENT4.), situé à une autre adresse.

A cette motivation du jugement entrepris, à laquelle la Cour d'appel se rallie, il y a lieu d'ajouter qu'aucune des factures n'est adressée à PERSONNE1.), toutes étant adressées soit au restaurant « ETABLISSEMENT4.) », soit à une société ou entité « ETABLISSEMENT3.) Ltd » ou un Hôtel-Restaurant ETABLISSEMENT5.).

Dans la mesure où dans le contrat de bail du 12 mai 2016 avec la brasserie ETABLISSEMENT2.), l'un des locataires, aux côtés de PERSONNE1.), est une société à responsabilité limitée ETABLISSEMENT3.) LTD en voie de constitution et où, comme le soulève PERSONNE2.), aucune preuve de paiement dans le chef de PERSONNE1.) n'est versée, celui-ci n'établit pas avoir personnellement déboursé les sommes pour lesquelles il réclame le remboursement.

Au vu de tous ces éléments, c'est à bon droit que sa demande de ce chef a été rejetée.

PERSONNE1.) fait enfin grief aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande en remboursement d'honoraires d'avocat et en indemnisation pour préjudice moral.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont, au vu du résultat des demandes de PERSONNE1.), rejeté ses demandes au vu du non-respect par celui-ci de son obligation principale de régler le prix de vente et à défaut de toute faute dans l'exécution du contrat pouvant être reprochée à PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) fait à son tour grief aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à sa demande en remboursement d'honoraires d'avocat et en indemnisation pour préjudice moral.

Ces demandes ont également, à défaut de toute pièce relative au paiement d'honoraires d'avocat, respectivement à défaut de précisions et de preuve quant au préjudice moral invoqué, à juste titre été rejetées en première instance.

Au vu des créances réciproques existantes, c'est encore à bon droit que les juges de première instance ont prononcé la compensation judiciaire.

PERSONNE2.) réclame encore le paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

L'article 6-1 du Code civil permet d'engager la responsabilité d'une personne pour tout acte ou tout 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.

En l'espèce, il ne suffit pas de succomber dans sa demande pour que celle-ci ait un caractère abusif.

PERSONNE2.) n'établit pas l'existence d'un abus de droit dans le chef de PERSONNE1.), ni la réalité de son préjudice sur cette base.

Cette demande est dès lors à rejeter.

C'est enfin à bon droit que les juges de première instance ont rejeté les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure au motif qu'aucune des parties n'établissait l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour ce même motif, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure formulées par chacune des parties en instance d'appel sont à rejeter.

Au vu du résultat du litige, c'est à bon droit que les frais et dépens ont été partagés.

La demande en déclaration de décision commune à PERSONNE3.) est finalement à écarter, cette partie n'ayant pas la qualité de tiers au procès, auquel il faudrait rendre opposable l'arrêt à intervenir.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

dit les appels principal et incident recevables,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement de loyers et en paiement des garanties locatives à concurrence du montant de (3.500 + 2.200 =) 5.700 euros avec les intérêts légaux à partir du 5 mai 2016 jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.700 euros avec les intérêts légaux à partir du 5 mai 2016 jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

rejette les demandes de PERSONNE1.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) LTD, de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ès qualités en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel,

rejette la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 6-1 du Code civil,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour un quart à PERSONNE2.), pour une moitié à PERSONNE1.) et pour un quart à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) LTD, avec distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ et de Maître Michel KARP qui la demandent sur leur affirmation de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.