

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 15/25 - III – COM

Arrêt commercial

Audience publique du trente janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2021-01076 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en faillite, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son curateur Maître Marguerite RIES,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 13 octobre 2021,

comparant par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,
comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à r.l. en faillite, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son curateur Maître Marie-Christine GAUTIER,

intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par écrit intitulé « lettre d'intention » du 6 novembre 2019, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après « la société SOCIETE2. »), se référant aux discussions menées entre parties, fait part à la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1. ») de son intérêt quant à l'acquisition du fonds de commerce du Bar-Lounge-Restaurant à l'enseigne ADRESSE3.) » sis à Luxembourg.

Cette lettre, contresignée « *Bon pour accord* » par la société SOCIETE1.), fixe le prix de vente du fonds de commerce à 500.000 euros et stipule le paiement de la somme de 150.000 euros par la société SOCIETE2.), « *en contrepartie de nos engagements respectifs* » et « *à titre d'acompte valant également clause pénale et en garantie de la présente cession* ».

La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après « la société SOCIETE3. »), dont la société SOCIETE2.) détient 50% des parts sociales, procède par la suite au règlement de la somme totale de 125.000 euros en faveur de la société SOCIETE1.).

La signature de l'acte de cession du fonds de commerce aurait dû intervenir au plus tard le 31 janvier 2020, mais la vente du fonds n'aura jamais lieu.

Par courrier du 15 avril 2020, la société SOCIETE2.) informe la société SOCIETE1.) de sa décision de se retirer du projet.

Saisi de demandes principales de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE2.) tendant à la restitution de l'acompte payé et au paiement de la clause pénale convenue, ainsi que de demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) à voir ordonner l'exécution forcée « du contrat » du 6 novembre 2019 et à la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du prix de vente de 500.000 euros et de dommages et intérêts de 10.000 euros, sinon, subsidiairement au paiement de la clause pénale, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a, par jugement du 14 juillet 2021, après avoir reçu les demandes principales et reconventionnelle :

- dit les demandes de la société SOCIETE2.) partiellement fondées,
- constaté que la lettre d'intention signée le 6 novembre 2019 entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) a été résolue le 15 avril 2020,
- dit la demande en résolution judiciaire de la lettre d'intention du 6 novembre 2019 sans objet,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 125.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- dit la demande de la société SOCIETE2.) non fondée pour le surplus,
- dit la demande de la société SOCIETE3.) non fondée,
- dit les demandes de la société SOCIETE1.) non fondées,
- dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, la juridiction de première instance a qualifié la lettre du 6 novembre 2019 de promesse unilatérale d'achat. Elle a retenu que la signature de celle-ci par la société SOCIETE1.), accompagnée de la mention « *Bon*

pour accord », ne peut à elle seule être interprétée comme engagement ferme de sa part et que les éléments du dossier ne permettent pas de retenir une levée d'option.

Dès lors, le tribunal a considéré que la société SOCIETE2.) a valablement pu retirer sa promesse d'achat en date du 15 avril 2020.

En conséquence, la demande en exécution forcée du contrat de cession a été rejetée.

A défaut de documenter et d'établir le dommage matériel qu'elle soutient avoir subi en relation avec les négociations menées, d'expliquer et de justifier en quoi le comportement, qualifié de mauvaise foi, qu'elle reproche à la société SOCIETE2.) aurait causé une atteinte à la réputation de l'enseigne « Frenchie », la demande en obtention de dommages et intérêts formulée par la société SOCIETE1.) a été déclarée non fondée.

Constatant que la lettre d'intention a été résolue le 15 avril 2020 par la société SOCIETE2.), le tribunal a conclu que l'extinction de la promesse d'achat entraîne, à défaut de stipulation en sens contraire, l'obligation de restituer les sommes qui ont été versées en anticipation du contrat de cession, de sorte que la société SOCIETE1.) est tenue de restituer l'acompte sur le prix de cession qu'elle a perçu.

Les demandes en allocation de la clause pénale ont été rejetées au motif qu'en l'absence de levée de l'option par la société SOCIETE1.) et alors que la société SOCIETE2.) avait retiré sa promesse avant toute levée d'option par le bénéficiaire, aucun contrat de cession du fonds de commerce n'avait pu se former, de sorte que la clause pénale ne trouve pas application.

La société SOCIETE1.) a interjeté appel de ce jugement par exploit d'huissier du 13 octobre 2021.

Elle reproche aux juges de première instance d'avoir procédé à une analyse erronée et incomplète des éléments en leur possession.

Elle affirme avoir marqué son accord avec l'entière des dispositions contenues dans la lettre d'intention et avoir ainsi accepté l'ensemble des éléments essentiels à la cession du fonds. L'existence d'une levée de l'option dont elle était bénéficiaire résulterait encore des échanges postérieurs entre parties.

En ce qui concerne la résolution par la société SOCIETE2.) de la lettre d'intention, l'appelante conteste la réalité des manquements allégués. Elle fait encore valoir qu'aucun élément comptable ou financier ne fait l'objet d'une obligation de communication, que ses comptes annuels 2018 ont été déposés au registre de commerce et des sociétés et que les bilans et chiffres comptables, ainsi qu'une liste de ses employés, ont été remis à la partie adverse.

L'appelante qualifie cette résolution d'abusive.

Elle demande à la Cour de constater qu'elle a accepté les termes de la lettre d'intention litigieuse de sorte que la promesse unilatérale d'achat du fonds de commerce en cause serait devenue synallagmatique, rendant la vente dudit fonds parfaite.

Elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du prix de cession, sinon au paiement de la clause pénale.

Elle réclame de chacune des parties intimées une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Les parties intimées, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), soulèvent la nullité de l'acte d'appel pour libellé obscur en invoquant une contradiction entre la motivation et le dispositif de l'acte d'appel. Il ne serait pas clair si l'appelante demande à ce que le préjudice subi par la résolution unilatérale soit indemnisé ou si elle sollicite l'exécution forcée du contrat du fait de sa qualification en contrat de cession.

Le fait, en instance d'appel, de demander à voir constater que la société SOCIETE2.) encourt une responsabilité contractuelle du fait de la résolution unilatérale du contrat et de demander de ce fait sa condamnation au paiement du solde du prix de vente, alors que la demande initiale formulée en première instance aurait visé à voir ordonner l'exécution forcée du contrat et à la voir condamner au paiement du prix de vente, constituerait une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel. Les demandes en exécution forcée du contrat et en indemnisation pour le préjudice subi du fait de la résolution différeraient par leurs objet et cause.

Quant au fond, les intimées concluent à la confirmation du jugement en ce qu'il a qualifié l'écrit du 6 novembre 2019 de promesse unilatérale d'achat.

Elles contestent toute levée de la part de l'appelante de l'option d'achat. La signature par des représentants de celle-ci avec la mention « *Bon pour accord* » de la lettre d'intention se rapporterait simplement à l'obligation de négocier exclusivement avec la société SOCIETE2.). Il ne saurait être déduit du simple fait que le fonds soit identifié et un prix fixé dans la promesse d'achat que la vente serait parfaite, ces éléments étant indispensables à toute promesse d'achat. La mention sur le virement effectué par la société SOCIETE3.), partie tierce à la promesse, ne permettrait pas non plus de conclure à une vente parfaite. Il en serait de même des messages électroniques échangés entre parties.

A supposer qu'une levée de l'option soit retenue par la Cour, les intimées font valoir qu'au moment de la signature de la lettre d'intention PERSONNE1.) n'aurait plus été administrateur de la société SOCIETE1.), de sorte que cette dernière, faute de signature conjointe de deux administrateurs, n'aurait en tout état de cause pas valablement pu être engagée et les parties SOCIETE2.) et SOCIETE1.) ne seraient en conséquence pas liées contractuellement.

Si la Cour devait suivre cette argumentation, la société SOCIETE3.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui restituer, sur base de la répétition de l'indu, sinon sur le fondement de la théorie de l'enrichissement sans cause, la somme de 125.000 euros, par réformation de la décision déférée.

La société SOCIETE2.) estime s'être retirée à bon droit du projet, alors que l'appelante aurait manqué à ses obligations, notamment en n'établissant aucun inventaire et en ne transmettant ni ses bilans des années 2018 et 2019, ni une liste de ses employés.

Elle conclut au débouté de toutes les demandes adverses.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) fait valoir que l'appelante n'expliquerait ni le dommage subi par la rupture, ni le quantum du préjudice subi.

Elle sollicite le rejet de la demande en condamnation à la clause pénale, à défaut d'une quelconque résolution du contrat de sa part. A titre subsidiaire, celle-ci serait à fixer à de plus justes proportions.

Dans l'hypothèse où la Cour devait considérer la lettre d'intention comme vente parfaite, la société SOCIETE2.) interjette appel incident en ce que le tribunal a constaté que la lettre d'intention signée le 6 novembre 2019 entre

la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) a été résolue le 15 avril 2020.

Les juges de première instance n'auraient pas tiré les bonnes conclusions de leurs propres constatations selon lesquelles la promesse avait été rétractée.

Il y aurait lieu de constater que la promesse d'achat a été rétractée, par réformation du jugement déferé.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) réclament, chacune, une indemnité de procédure de 5.000 euros tant pour la première instance, que pour l'instance d'appel.

Dans ses conclusions en réplique, la société SOCIETE1.) affirme que PERSONNE1.) était en possession d'une procuration établie par la société SOCIETE4.) en sa qualité d'administrateur.

Elle fait valoir que le seul et unique motif pour lequel la société SOCIETE2.) n'aurait pas acquis le fonds de commerce litigieux résiderait dans la crise sanitaire du Covid-19.

Appréciation de la Cour

La société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite par jugement rendu le 10 octobre 2022 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale. Son curateur a repris la présente instance.

La société SOCIETE3.) a été déclarée en état de faillite le 28 juin 2024 suivant jugement rendu par ce même tribunal. Son curateur a fait savoir qu'il n'entend pas reprendre la présente instance.

Quant à la recevabilité

L'acte d'appel satisfait aux prescriptions de l'article 154 du Nouveau code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même code. En effet, la société SOCIETE1.) y a énoncé à suffisance de droit l'objet de son recours et les critiques dirigées contre le jugement a quo, ainsi que les moyens invoqués à l'appui de l'appel, de sorte que les sociétés intimées n'ont pas pu se méprendre sur sa portée et ont été en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Il ressort en effet clairement de l'acte d'appel que la société SOCIETE1.) conclut, principalement, que la vente du fonds de commerce en cause entre elle-même et la société SOCIETE2.) s'est réalisée par son acceptation des termes de la lettre d'intention. En conséquence, elle demande, comme en première instance, la condamnation de cette dernière au paiement du prix de vente, diminué des acomptes payés.

Cette revendication ne constitue dès lors pas non plus une demande nouvelle, comme affirmé par les intimées, puisque l'exécution forcée du contrat de vente prétendument conclu, avait déjà été sollicitée devant le tribunal de première instance à titre reconventionnel par la société SOCIETE1.).

Par ailleurs, en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau code de procédure civile, une nullité pour vice de forme d'un exploit de procédure ne peut être prononcée que si l'existence d'un grief dans le chef de la partie qui l'invoque en rapport avec l'inobservation de la formalité est établie.

A défaut pour les intimées d'établir un grief provenant d'une entrave voire d'une simple gêne dans l'organisation de leur défense, les mettant dans l'impossibilité de préparer utilement leur défense – une simple allégation à ce sujet n'étant pas suffisante – le moyen du libellé obscur soulevé n'est pas fondé.

L'appel interjeté par la société SOCIETE1.) le 13 octobre 2021 contre le jugement du 14 juillet 2021, lui signifié le 9 septembre 2021, est recevable pour avoir été introduit dans les délais et forme de la loi.

Il en est de même des appels incidents des parties intimées.

Quant au fond

C'est à juste titre et par des motifs adoptés par la Cour que le tribunal a retenu que la lettre d'intention, signée entre parties, est à qualifier de promesse unilatérale d'achat en faveur de la société SOCIETE1.).

Cette qualification n'est remise en cause en instance d'appel par aucune des parties.

L'appelante reproche uniquement aux juges de première instance de ne pas avoir pris en considération l'existence d'un accord de cession parfait entre parties, partant une levée de l'option de sa part.

Par une promesse unilatérale, seul le promettant s'engage envers le cocontractant à conclure le contrat définitif ; le bénéficiaire de cette promesse a une option : dans un certain délai, il peut accepter ou non de conclure la convention définitive, dont les éléments essentiels sont prédéfinis. La faculté d'option ouverte au bénéficiaire caractérise la promesse unilatérale.

Le promettant peut rétracter son engagement avant la levée de l'option par le bénéficiaire.

Comme l'ont retenu à bon escient les juges de première instance, la signature de la lettre d'intention par les dirigeants de la société SOCIETE1.), précédée de la mention « *Bon pour accord* », ne peut à elle seule être interprétée comme engagement ferme de la part de l'appelante de consentir à la cession de son fonds de commerce aux conditions et modalités détaillées dans ladite lettre.

En effet, si, comme le soutient l'appelante, la signature de ce document devait marquer la rencontre ou l'accord de volontés entre parties et rendre la cession parfaite, il aurait été inutile d'insérer une clause d'exclusivité dans leur accord, et de préciser que par sa signature, le cédant potentiel s'interdit d'engager des négociations portant sur le fonds de commerce avec un tiers.

L'appelante ne verse en instance d'appel, pas plus qu'en première instance, aucun document, ni aucun courriel de sa part traduisant clairement sa décision de consentir à la cession du fonds de commerce telle que proposée par la société SOCIETE2.).

Le tribunal est encore à approuver en ce qu'il a considéré que les échanges de télémessages entre les dirigeants des parties, produits en cause, ne permettent pas non plus de retenir dans le chef de l'appelante un engagement de céder le fonds de commerce aux conditions stipulées dans la lettre d'intention.

Par ailleurs, à aucun moment, la société SOCIETE1.) n'a invité voire sommé la société SOCIETE2.) de passer l'acte de cession du fonds de commerce. Il échet encore de relever que si, dans son courrier du 19 mai 2020, l'appelante conteste, certes, les motifs invoqués par la société SOCIETE2.) dans son courrier de rétractation de la promesse d'achat daté du 15 avril 2020, elle ne soutient pas qu'à la suite de son acceptation, la cession du fonds de commerce doit être considérée comme parfaite et doit donc être finalisée.

Au vu de ces éléments, le tribunal est à approuver en ce qu'il a retenu qu'il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) a levé l'option portant sur la vente de la cession du fonds de commerce en cause.

Dès lors qu'aucun contrat de vente ne s'est formé entre parties, la société SOCIETE2.) a valablement pu retirer sa promesse d'achat en date du 15 avril 2020.

Il s'ensuit que la demande principale de l'appelante tendant à l'exécution forcée du contrat de cession du fonds de commerce litigieux est à rejeter, par confirmation du jugement déféré.

C'est encore à bon droit que le tribunal a retenu que la stipulation insérée dans la lettre d'intention suivant laquelle la société SOCIETE2.) doit procéder « *à titre d'acompte valant également clause pénale et en garantie de la présente cession* » au versement de la somme de 150.000 euros, a pour finalité de régler la situation des parties dans l'hypothèse où, après l'acceptation de la promesse, c'est-à-dire après l'échange des consentements réciproques à la vente, la vente du fonds de commerce ne se finaliserait pas. Il en a déduit, à juste titre, qu'en l'absence de levée de l'option par l'appelante, la clause pénale ne trouve pas application et que celle-ci ne saurait invoquer la stipulation reprise ci-dessus, aux fins de se faire indemniser de la perte d'une chance d'avoir valablement cédé le fonds de commerce en cause.

En effet, il aurait appartenu à l'appelante de lever valablement l'option en temps utile.

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a fait droit à la demande en restitution de l'acompte formulée par la société SOCIETE2.).

Cependant, en raison de la survenance de la faillite de la société SOCIETE1.), il n'y a pas lieu à condamnation de celle-ci, mais à fixation de la créance de la société SOCIETE2.) à l'égard de la masse des créanciers de la faillite au montant de 125.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 mai 2021, jour de la demande en justice, jusqu'au 10 octobre 2022, date du jugement déclaratif de faillite.

Quant aux indemnités de procédure réclamées

La société SOCIETE2.) ayant succombé à l'instance et devant supporter la charge des dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Les intimées n'ayant pas établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a rejeté leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure relatives à la première instance.

Sur base du même motif, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont également à rejeter pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

déclare les appels principal et incidents recevables,

les dit non fondés et en déboute,

partant,

confirme le jugement déféré, sauf à préciser qu'il n'y a pas lieu à condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) et à fixer la créance de la société anonyme SOCIETE2.) à l'égard de la masse des créanciers de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) du chef de restitution de l'acompte payé au montant de 125.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 20 mai 2021, jour de la demande en justice, jusqu'au 10 octobre 2022, date du jugement déclaratif de faillite,

dit non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et en déboute,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de M^e Alex PENNING, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.

