

Arrêt civil

**Audience publique du 6 juin deux mille douze**

Numéro 37752 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, conseiller;  
Brigitte KONZ, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**F),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch/Alzette en date du 21 juillet 2011,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

**V),**

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 21 juillet 2011,

comparant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

## LA COUR DAPPEL :

Suivant exploit d'huissier de justice du 21 octobre 2010, V) a assigné F) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en validation de la saisie par elle pratiquée entre les mains de Maître Aloyse Biel et elle a demandé la condamnation de F) au paiement de la somme de 40.000.- € du chef d'un contrat de vente d'un fonds de commerce conclu le 12 mars 2010 entre V), comme venderesse, et F) et L), comme acquéreurs, le prix de vente étant payable à hauteur de 35.000.- € pour le 15 mars 2010 et à hauteur de 5.000.- € pour le 15 juin 2010.

Par jugement du 11 mai 2011, il a été fait droit à cette demande et la saisie-arrêt pratiquée entre les mains du notaire Maître Biel a été validée.

Par exploit de l'huissier de justice du 21 juillet 2011, F) a fait interjeter appel de cette décision en concluant à voir mettre à néant le jugement du 11 mai 2011 au motif qu'en ordre principal, le contrat n'a pas pu sortir ses effets, la condition suspensive ne s'étant pas réalisée, qu'en ordre subsidiaire, la résolution sinon le résiliation du contrat de vente faute d'exécution est à prononcer, la livraison du fonds de commerce n'ayant pas eu lieu.

La partie appelante demande la condamnation de la partie intimée à une indemnité basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.000.- € en première instance et de 2.000.- € en instance d'appel, ainsi qu'à une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.000.- € pour la première instance et de 2.500.- € pour l'instance d'appel.

### **En fait**

Suivant contrat de vente du 15 mars 2010, V) a vendu un fonds de commerce d'un débit de boisson dénommé AVENUE 72, sis à ....., à F) et à L), le prix a été fixé à 40.000.- €, payable à hauteur de 35.000.- € pour le 15 mars 2010 et à hauteur de 5.000.- € pour le 15 juin 2010, le dernier alinéa du contrat a été libellé comme suit : « Le présent contrat ne sort ses effets que lorsque Madame V) sera déchargée de sa responsabilité, c'est-à-dire par la présentation d'une nouvelle autorisation d'établissement prouvant que la pleine responsabilité repose sur une tierce personne ».

Le 15 mars 2010, F) a remis à V) un extrait bancaire émanant du webbanking Banque X) comme preuve du paiement de la première tranche du prix et V) a remis à F) les clefs du commerce. Après trois jours F) a cessé l'exploitation du débit de boissons en informant l'intimée que l'argent

ne rentrerait pas et que la venderesse aurait menti au niveau des rentrées et des démarches qu'elle allait effectuer. F) a voulu remettre les clés à V), qui a refusé de signer un récépissé au sujet de la remise. Conformément à un procès-verbal de constat d'huissier du 5 mai 2011, V) a changé les serrures de l'établissement et a repris l'exploitation du fonds.

Actuellement le fonds de commerce n'existe plus.

### **Moyens des parties**

Dans l'acte d'appel, F) demande en premier ordre la résolution, voire la résiliation judiciaire, du contrat de vente pour inexécution du vendeur et se réserve le droit de demander des dommages-intérêts au motif que le fonds de commerce devait être exploité de suite par la partie appelante, fait qui s'est matérialisé par la remise des clés, qu'il y a eu livraison de la chose, mais que l'intimée a failli à son obligation de livraison en reprenant son fonds de commerce.

En deuxième ordre, l'appelante fait valoir que l'intimée est à l'origine de la non-réalisation de la condition suspensive de la présentation d'une nouvelle autorisation d'établissement au nom d'une tierce personne, que V) devait laisser son autorisation afin de permettre l'exploitation du débit en attendant la réception d'une nouvelle autorisation au nom et pour le compte de l'appelante, qu'en reprenant le débit la partie intimée aurait mis la partie appelante dans l'impossibilité matérielle d'exploiter le fonds et de solliciter une autorisation.

F) reproche à V) d'avoir annulé son autorisation avant que l'appelante ne se soit fait délivrer une autorisation, ainsi que le fait de ne pas avoir fait les démarches auprès de la brasserie pour que cette dernière accepte de transférer ou d'établir un nouveau contrat de bail au nom et pour le compte de l'appelante.

Dans le corps de son acte d'appel, F) demande des dommages-intérêts à hauteur de 10.000.- € au motif que son avenir professionnel a été compromis et qu'elle a dû rechercher un emploi rémunéré, qu'elle s'est ainsi retrouvée dans une situation financière et professionnelle des plus délicates. Mais la partie appelante ne réitère pas cette demande de dommages-intérêts dans le dispositif de l'acte.

V) demande la confirmation du jugement entrepris. La partie intimée souligne qu'il y a eu livraison du fonds de commerce, ce qui résulte des conclusions mêmes de la partie adverse. Quant à la clause conditionnelle, V) soutient qu'elle était protectrice de ses intérêts. La partie intimée conclut

que la partie acquéreuse a, en qualité de débitrice obligée sous cette condition, empêché l'accomplissement de la condition.

V) estime dès lors que l'appelante ne peut pas se prévaloir de l'article 1178 du Code civil.

Dans ses conclusions notifiées le 7 décembre 2011, F) soulève l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance faute d'être dirigé contre les deux acquéreurs et elle conteste que ces derniers soient tenus solidairement.

V) réplique que ce moyen est tardif pour ne pas avoir été soulevé in limine litis et que c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu la solidarité des acquéreurs exécutant un acte de commerce en achetant un fonds de commerce.

### **Quant à la recevabilité de l'acte introductif d'instance**

Les juges de première instance ont retenu à raison qu'en application de l'article 2 du Code de commerce l'achat d'un fonds de commerce pour l'exploiter est réputé constituer un acte de commerce, qu'en matière commerciale la solidarité se présume de sorte que la venderesse est en droit de réclamer le paiement de l'entièreté du prix de vente à la partie F).

En matière de solidarité, les différents débiteurs doivent la même chose, la même dette, cette unité a comme conséquence, que le créancier a le droit de tout réclamer à l'un quelconque des codébiteurs.

Partant le moyen d'irrecevabilité de la demande est à rejeter.

### **Quant au fond**

Dans l'analyse des différents moyens d'appel, il y a lieu de toiser en premier lieu les effets de la clause conditionnelle pour voir si un contrat s'est valablement formé entre parties avant de dire que si ce contrat est à déclarer résolu pour inexécution par l'une des parties d'une des obligations lui incombant.

Le contrat de vente du fonds de commerce prévoit que : « Le présent contrat ne sort ses effets que lorsque Madame V) sera déchargée de sa responsabilité, c'est-à-dire par la présentation d'une nouvelle autorisation d'établissement prouvant que la pleine responsabilité repose sur une tierce personne ».

Cette clause s'analyse en une condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence la délivrance d'une autorisation d'établissement au nom d'une tierce personne.

Il est constant en cause que cette condition ne s'est pas réalisée.

Mais la partie venderesse fait valoir que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement et qu'en l'espèce l'appelante était le débiteur de l'obligation.

La partie appelante reproche à la partie adverse le fait de ne pas avoir fait des démarches auprès de la brasserie pour que cette dernière accepte de transférer ou d'établir un nouveau contrat de bail au nom et pour le compte de l'appelante.

La condition contractuelle ne se réfère à aucune obligation à charge de la partie intimée, de sorte que la partie appelante est mal venue de reprocher à V) une quelconque inaction.

La partie appelante reste encore en défaut d'établir que la vente a été soumise à une condition de rentabilité du fonds de commerce, de sorte que les arguments y relatifs sont à écarter.

La condition relative à la nouvelle autorisation d'exploitation était au pouvoir de l'appelante débitrice du prix de vente, mais des éléments extérieurs s'y ajoutent.

Il appartient à l'acquéreur de démontrer qu'il a bien sollicité une autorisation d'exploitation.

Lorsque la condition est défaillante en raison des agissements fautifs de l'une des parties, elle est réputée accomplie de telle sorte que les effets de la vente, suspendus jusqu'alors par la condition, se produisent.

Il appartenait aux acquéreurs de faire les démarches afin d'obtenir l'autorisation administrative d'exploitation du fonds de commerce. A défaut pour les futurs exploitants de le faire, il y a lieu de constater que l'appelante ne justifie pas avoir accompli les démarches nécessaires à la réalisation de cette condition et en déduire que la condition suspensive est réputée accomplie du fait que les acheteurs, débiteurs de l'obligation, ont empêché la réalisation de cette condition (cf. Cass.fr. 3<sup>e</sup> ch. civ., du 10 septembre 2008 no. du pourvoi 07-16.177). Partant le moyen d'appel présenté en ordre principal est à rejeter.

La partie appelante fait valoir qu'elle a informé l'intimée du fait que l'argent ne rentrait pas et qu'elle a voulu remettre les clés. La partie appelante reconnaît donc nécessairement que le fonds de commerce lui a été délivré, de sorte que le moyen d'appel présenté en ordre subsidiaire relatif à la non-délivrance du fonds de commerce est à rejeter.

Le fait que la partie acquéreuse a abandonné l'exploitation du fonds de commerce et que la partie intimée l'a reprise est sans incidence sur l'exécution de l'obligation de délivrance du bien vendu.

En considération de ce développement, l'appel de F) est à déclarer non fondé et le jugement entrepris est à confirmer.

L'appelante qui succombe dans ses prétentions n'a droit ni à une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ni à une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

La demande de V) sur la même base est fondée pour la somme de 500.- €.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport, vu l'article 227 du nouveau code de procédure civile

reçoit l'appel en la forme,

le déclare non fondé,

partant confirme le jugement déféré du 11 mai 2011,

rejette les demandes de l'appelante basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sur l'article 6-1 du Code civil,

condamne F) à payer à V) le montant de 500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laisse les frais et dépens de l'instance d'appel à charge de F) avec distraction au profit de Maître Hargarten qui affirme en avoir fait l'avance.