

**Jugement no 13 / 2012 (première chambre)**

Audience publique du mercredi premier février deux mille douze.

**Numéro 117176 du rôle**

**Composition :**

Serge THILL, premier vice-président,  
Martine DISIVISCOUR, premier juge,  
Marielle RISCHETTE, premier juge,  
David BOUCHE, greffier.

**Entre :**

1. **A.**), employé privé, demeurant à L-(...),
2. **B.**), commerçant, demeurant à L-(...),

parties demanderesses aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant  
Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 17 juillet 2008,

comparant par Maître Karine SCHMITT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**et :**

1. **C.**), demeurant à CH-(...),
2. **D.**), demeurant à L-(...),

parties défenderesses aux fins du prédit acte GLODEN,

comparant par Maître Roy REDING, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal :

### 1. Les indications de procédure

Le 17 juillet 2008, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à **C.)** et **D.)** à se faire représenter par un avocat devant ce tribunal pour faire constater la résolution sinon la résiliation de la promesse de bail du 25 novembre 2004 et de la convention de cession de fonds de commerce et de droit au bail du 2 décembre 2004 aux torts exclusifs des parties défenderesses.

Les parties demanderesses sollicitent en outre la condamnation de **C.)** à leur payer la somme de 20.000.- euros versée à titre d'acompte sur cession de fonds de commerce, avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 25 juillet 2007 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et la condamnation solidaire sinon in solidum sinon chacune pour sa part des parties défenderesses à leur payer le montant de 150.300.- euros à titre de dommages-intérêts, cette somme avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 25 juillet 2007 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les parties demanderesses concluent encore à une majoration du taux d'intérêt, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros et à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 7 décembre 2011, l'instruction a été clôturée et le juge-rapporteur fut entendu.

Le 16 janvier 2012, ce tribunal a ordonné la rupture du délibéré en raison d'un problème de composition.

A l'audience du 18 janvier 2012, le juge rapporteur fut entendu.

Maître Karine SCHMITT, avocat constitué, a conclu pour **A.)** et **B.)**.

Maître Sophie LAMOTHE, avocat, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat constitué, a conclu pour **C.)** et **D.)**.

### 2. Les faits

Il résulte des pièces versées en cause que suivant promesse de bail du 25 novembre 2004, **D.)** et consorts ont concédé à **B.)** un bail d'un immeuble sis à L- (...), à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2007 pour une durée de 9 ans en vue de l'exploitation d'une boucherie-charcuterie moyennant un loyer de 3.300.- euros et des avances sur frais de 100.- euros par mois.

Cette promesse de bail comporte sous son point F deux conditions spéciales relatives à des obligations incombant à **B.)**. Une condition additionnelle figurant

sous un point G annexé à la promesse de bail et signé par les parties dispose ce qui suit :

*« La présente promesse de bail n'est valide qu'à la condition que les propriétaires (sub 1) réalisent les travaux de remplacement et de mises aux normes actuels de la toiture, de fenêtres et d'aérations du local de productivité ».*

En date du 2 décembre 2004, C.), en tant que cédant, les consorts A.)/B.), en tant que cessionnaires, et Monsieur et Madame D.), en tant que bailleurs, ont conclu une convention de cession de fonds de commerce et de droit au bail moyennant un prix de cession total de 110.000.- euros, le transfert de la propriété et l'entrée en jouissance du fonds de commerce étant fixés au 1<sup>er</sup> décembre 2007 dans les conditions prévues dans la promesse de bail.

Le jour de la signature de cette convention, les consorts A.)/B.) ont versé à C.) un acompte de 20.000.- euros.

Suivant lettre recommandée du 20 juin 2007, le mandataire des parties défenderesses a informé B.) de ce qui suit :

*« Par la présente, je vous notifie que la promesse de bail signée en date du 25 novembre 2004 entre vous-même et M. E.) au sujet d'un immeuble sis (...) est devenue caduque. En effet, vous êtes en défaut d'avoir rempli l'obligation de payer 9.900.- EUR au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2007. Cette clause résolutoire étant défailante, la convention est nulle et non avenue ».*

### 3. Moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les consorts A.)/B.) font valoir que D.) aurait résilié sous de fallacieux prétextes la promesse de bail, entraînant de ce fait la résiliation du contrat de cession de fonds de commerce, et que les parties défenderesses auraient, malgré mise en demeure leur adressée en date du 25 juillet 2007, refusé d'exécuter leurs obligations pour le 1<sup>er</sup> décembre 2007, de sorte que leur responsabilité contractuelle sinon délictuelle serait engagée pour non-exécution des obligations résultant de la promesse de bail et de la convention de cession de fonds de commerce, sinon pour rupture abusive des pourparlers.

Les consorts A.)/B.) reprochent à D.) d'avoir unilatéralement résilié la promesse de bail, sans mise en demeure préalable, au motif que la somme de 9.900.- euros n'avait pas été versé au 1<sup>er</sup> juin 2007.

Ils estiment que cette résiliation serait à qualifier d'abusives, alors que B.) aurait confirmé dans un courrier recommandé du 16 mai 2007 son intention de

respecter son engagement à « *verser les avances comme convenues* », de « *signer le contrat de bail en bonne et due forme* » et de réaliser lui-même les travaux nécessaires à l'ouverture de son commerce, malgré le refus de la propriétaire de les effectuer conformément à l'obligation à sa charge dans la promesse de bail, cette dernière n'ayant par ailleurs communiqué ni le contrat de bail, ni un numéro de compte bancaire aux fins du paiement de la garantie avant cette résiliation.

Les parties défenderesses résistent à cette demande en faisant valoir que la promesse de bail aurait été conclue sous deux conditions suspensives et que les consorts **A./B.**), en refusant de verser la garantie de 9.900.- euros à la date conventionnellement prévue, n'auraient pas respecté leurs obligations contractuelles, ce qui aurait entraîné la caducité de la promesse de bail, de sorte que la convention de cession de fonds de commerce n'aurait plus eu lieu d'être et, du fait de l'indivisibilité des deux contrats, aurait également été caduque.

Elles concluent qu'aucune faute ne saurait être reprochée par les consorts **A./B.) à D.)**, alors que la résiliation des conventions serait uniquement due au comportement fautif des parties demanderesses, et soulignent que ces dernières n'invoqueraient pas la moindre faute dans le chef de **C.)**.

Par conclusions du 7 janvier 2010, les parties défenderesses formulent une demande reconventionnelle en résolution judiciaire de la convention de cession de fonds de commerce aux torts exclusifs des consorts **A./B.)** et en allocation de dommages et intérêts d'un montant de 20.000.- euros en réparation de leur préjudice financier résultant de la non-réalisation de la vente du fonds de commerce.

#### 4. Appréciation du bien-fondé des demandes

##### 4.1. Quant à la résolution de la promesse de bail et de la convention de cession de fonds de commerce et de droit au bail

Les consorts **A./B.)** concluent à la résolution sinon à la résiliation de la promesse de bail du 25 novembre 2004 et de la convention de cession de fonds de commerce du 2 décembre 2004 aux torts exclusifs des parties défenderesses, notamment en l'absence d'une mise en demeure préalable.

Les parties défenderesses contestent toute faute dans leur chef et concluent à la caducité de la promesse de bail en raison de la non-réalisation de la condition suspensive, respectivement résolutoire, consistant en l'absence de versement de la garantie de 9.900.- euros à la date convenue, et estiment que la convention de cession de fonds de commerce serait également caduque en raison de

l'indivisibilité des deux contrats. Elles demandent à titre reconventionnel la résolution judiciaire du contrat de cession de fonds de commerce aux torts exclusifs des consorts **A.)/B.)**.

Le tribunal relève que la promesse de bail du 25 novembre 2004 a été conclue avec les spécifications suivantes :

« - *La présente convention ne sortira d'effet que si Monsieur **B.)** a payé la totalité du prix du fonds de commerce à Monsieur **C.)**, maître-boucher, actuel exploitant de la boucherie pré-désignée, pour le 1<sup>er</sup> septembre 2007.*

*- la partie sub 2 paiera une somme de 9.900.- € à la partie sub 1) au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2007. Cette somme sera imputée sur les 3 premiers mois de loyers et sera perdue si la partie sub 2) revenait sur ses engagements ».*

Il est constant en cause que les consorts **A.)/B.)** n'ont pas versé la somme de 9.900.- euros à **D.)** au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2007.

La première condition s'analyse clairement en condition suspensive en ce sens que la défaillance de cette condition empêche la convention de sortir ses effets ou en d'autres termes la naissance de l'obligation contractée sous cette condition. La défaillance d'une telle condition a pour conséquence que les obligations qui en sont affectées ne devront jamais être exécutées.

Tel n'est cependant pas le cas de la deuxième stipulation litigieuse.

En effet, il ne résulte pas de la formulation de la deuxième « *condition spéciale* » que sa défaillance empêchera le contrat de sortir ses effets ou entraînera une quelconque autre sanction, de sorte qu'elle s'analyse en une simple obligation contractuelle incombant à **B.)** et devant être exécutée au plus tard au jour convenu d'un commun accord des parties.

L'article 1146, alinéa 2, du Code civil dispose que lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour.

En l'espèce, le jour de l'exécution de la stipulation litigieuse a été fixé au 1<sup>er</sup> juin 2007.

Le mandataire de **D.)** a notifié la caducité de la promesse de bail à **B.)** en date du 20 juin 2007.

Contrairement au moyen développé par les parties demanderesses quant à la nécessité d'une mise en demeure préalable, **B.)** était constitué en retard par l'expiration même du jour d'exécution convenu et il est responsable à l'égard de

**D.)** du préjudice que ce retard avait pu entraîner le cas échéant, sans que cette dernière était obligée de lui adresser une mise en demeure.

L'article 1184 du Code civil dispose que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

En dépit des termes de l'article 1184 du Code civil, la jurisprudence a admis assez tôt la rupture unilatérale du contrat, en dehors du juge et sans qu'une disposition légale ou une clause conventionnelle l'autorise, dès lors que l'intérêt d'un des contractants le commandait impérieusement (Les Obligations, F. Terré, Y. Lequette, Ph. Simler, Précis Dalloz, 8<sup>e</sup> édition 2002, p.639).

L'auteur de la rupture unilatérale agit à ses risques et périls. En cas de litige, son acte sera soumis à un contrôle judiciaire a posteriori. Le rôle du juge consiste alors non à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier (cf. Jurisclasseur civil, article 1184, fasc. 10, contrat et obligations, fasc. 49-1, n° 128).

La demande en résolution judiciaire de la promesse de bail par les parties demanderesses est par conséquent à déclarer irrecevable comme étant dépourvue d'objet au regard de la résolution unilatérale d'ores et déjà opérée par **D.)**.

**D.)** soutient que la rupture de la promesse de bail serait uniquement imputable au comportement fautif des consorts **A.)/B.)**.

Il se dégage néanmoins des éléments de la cause que si le non-paiement par **B.)** au 1<sup>er</sup> juin 2007 était fautif et ouvrait le cas échéant droit à des dommages et intérêts, cette obligation n'avait pas été érigée par les parties en condition suspensive, contrairement à la condition relative au paiement du prix de cession du fonds de commerce.

Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément de la cause que la date d'exécution du 1<sup>er</sup> juin 2007 avait été déterminante pour **D.)** en ce sens qu'elle n'aurait pas contracté si elle avait su que **B.)** ne s'exécuterait pas à cette date-là.

Le respect du délai d'exécution n'était pas non plus objectivement essentiel dans le cadre de la promesse de bail.

En effet, aux termes de la promesse de bail signée le 25 novembre 2004, la condition suspensive relative au paiement du prix de cession du fonds de commerce devait être remplie pour le 1<sup>er</sup> septembre 2007, soit 3 mois après la date d'exécution fixée pour le paiement de l'avance sur loyers, et le bail ne devait prendre effet que le 1<sup>er</sup> décembre 2007, soit 6 mois plus tard.

A cela s'ajoute la circonstance que **B.)** avait réitéré dans un courrier recommandé du 16 mai 2007 sa volonté de respecter ses engagements dans les termes suivants :

*« Je me réfère à votre courrier sous référence : **D.)/A.)/B.)** dossier N° 19207/c-RR-rr. Dans lequel vous me clarifiez la situation de votre mandante quant aux travaux à effectuer par celle-ci (remplacement de la toiture, des fenêtres et de l'aération des locaux de production). Comme convenu je me tien aux conventions que nous avons pris et serais désireux de signer un contrat de location en bonne et due forme avec Mme **D.)** dans les meilleurs délais, je suis aussi prêt à lui verser les avances comme convenu et m'engage à réaliser les travaux nécessaires dans la durée du bail. Je reste à votre entière disposition quant à vous rencontrer, vous donnez les coordonnées complètes société pour remplir et signez ce contrat de bail ».*

Au vu de ce qui précède, l'obligation inexécutée n'a pas pu avoir un caractère déterminant dans le chef de **D.)**.

Mais même si tel avait été le cas, le pouvoir d'appréciation du juge quant au choix de la sanction adéquate reste en tout état de cause entier (Cour, 17 mai 2006, rôle n°30483).

Cette appréciation doit se faire en considération de toutes les circonstances, tant objectives et subjectives, de la cause intervenues jusqu'au jour de la décision et non pas seulement des circonstances existantes au jour de la rupture unilatérale du contrat ou de l'assignation en justice (Flour et Aubert, Les Obligations, T.3 Le rapport d'obligation, A. Colin, 1999, n° 252, Rev. trim. dr. civ. 1994, p. 353).

Le juge appréciera notamment si la résolution excède ou non le dommage. Il peut puiser sa conviction dans l'ensemble des données de la cause sans être obligé de tenir exclusivement compte des éléments invoqués par les parties (De Page, T. II, Les Obligations, n° 889, p. 732).

Il y a lieu de relever qu'en l'espèce, la bailleuse s'est vue confrontée non à une inexécution définitive de la promesse de bail, mais à une inexécution d'une

obligation non déterminante à la date convenue, sachant que le contrat de bail ne devait prendre effet que six mois plus tard et que le futur preneur avait réitéré seulement 15 jours avant cette date sa volonté de payer les avances convenues et demandé à rencontrer la bailleuse.

**D.)** n'a pas non plus établi que cette inexécution à la date convenue lui avait causé un dommage objectif ou que cette inexécution risquait de se prolonger pour une période indéterminée et qu'elle se voyait dès lors confrontée à un risque de dommage grave et imminent qui l'aurait contrainte de réagir pour préserver ses intérêts.

Au contraire, du fait de la résolution unilatérale, **D.)** a rendu impossible non seulement toute exécution, même tardive, de cette obligation non déterminante, mais également la réalisation ultérieure de la condition suspensive au plus tard au 1<sup>er</sup> septembre 2007.

Il y a par ailleurs lieu de relever que, nonobstant le dépassement de la date convenue, l'exécution de la promesse de bail restait possible et avait conservé toute son utilité au vu des autres délais y figurant, de sorte que le juge saisi d'une demande en résolution aurait accordé un délai à **B.)** pour s'exécuter.

Il s'ensuit de l'ensemble de ces considérations que la résolution unilatérale de la promesse de bail opérée par **D.)** n'était pas justifiée par l'inexécution de la part de **B.)** de son obligation à la date convenue.

Quant à la convention de cession de fonds de commerce et de droit au bail du 2 décembre 2004, le tribunal rappelle que tant les consorts **A.)/B.)** que **D.)** et **C.)** concluent à la résolution judiciaire de ladite convention, chaque partie se renvoyant la responsabilité à cet égard.

Le tribunal tient à relever à titre liminaire que, si l'exemplaire de la convention versée aux débats ne comporte pas la signature des bailleurs Monsieur et Madame **D.)**, les parties n'ont à aucun moment contesté l'intervention de ces derniers à ladite convention, de sorte qu'il n'y a pas lieu de tirer des conséquences juridiques de cette circonstance.

Il résulte des développements qui précèdent que la promesse de bail comportait une condition suspensive relative au paiement du prix de cession du fonds de commerce jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2007.

De manière analogue, les articles de la convention de cession de fonds de commerce renferment également des références expresses au droit au bail tel qu'il résulte de la promesse de bail.

En effet, ladite convention de cession de fonds de commerce indique notamment ce qui suit :

« 2. Désignation

*Le Fonds de commerce est composé des éléments suivants :*

- 1) *l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés*
- 2) *le droit au bail des lieux dans lesquels il est exploité et ci-après énoncé*

*[...]*

5. Bail

*Au présent contrat est intervenu M. et Mme D.), en leur qualité de Bailleurs des lieux dans lesquels est exploité le Fonds de commerce qui a déclaré cette cession pour agréable et consenti bail aux Cessionnaires à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2007, tel qu'indiqué dans la promesse de bail ».*

Au vu de ces dispositions, le droit au bail constitue pour les acquéreurs un élément déterminant du fonds de commerce.

Par conséquent, du fait de la résolution injustifiée de la promesse de bail par D.), la convention de cession de fonds de commerce ne pouvait plus être exécutée.

Dans ces conditions et conformément à la demande des parties demanderesses, il y a lieu de prononcer la résolution judiciaire de la convention de cession de fonds de commerce et de droit au bail du 2 décembre 2004 aux torts exclusifs de D.).

4.2. Quant aux demandes en condamnation dirigées contre C.) et D.)

Les consorts A.)/B.) font valoir que la responsabilité des parties défenderesses serait engagée pour non-exécution de leurs obligations contractuelles et réclament, d'une part, la condamnation de C.) à leur payer le montant de 20.000.- euros versé à titre d'acompte dans le cadre de la convention de cession de fonds de commerce et, d'autre part, la condamnation solidaire des parties défenderesses à leur payer le montant de 150.300.- euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice matériel et moral.

Le préjudice matériel dont les consorts A.)/B.) font état s'établit comme suit :

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. acompte sur rachat du fonds de commerce  | 20.000.- euros |
| 2. acompte sur rachat de matériel   | 30.000.- euros |
| 3. frais de réalisation du plan d'aménagement pour la réalisation de la nouvelle centrale de production | 5.000.- euros  |
| 4. subvention pour parrainage d'un cuisinier spécialisé dans la réalisation du traiteur sur deux ans    | 8.000.- euros  |

5. 17 voyages en Italie avec visite d'instituts d'écoles de foires, des présentations, de manifestations diverses pour investigations directes sur l'étude de marché relative aux influences actuelles sur la vente de produits à emporter dans le secteur alimentaire 35.000.- euros
6. stage de formation pour réalisation de spécialités en paninotheca et produits dérivés 2.300.- euros

Ils évaluent leur préjudice moral à 50.000.- euros.

Les parties défenderesses contestent ces préjudices matériel et moral tant dans leur principe que dans leur quantum, insistent sur l'absence de pièces justificatives à cet égard, ainsi que sur le caractère surfait des montants et concluent à l'absence de lien de causalité entre ces prétendus dommages et la prétendue faute de **D.)**.

Elles soulignent l'absence de toute faute dans le chef de **C.)** et concluent au rejet de la demande en restitution de l'acompte, sinon subsidiairement à la compensation judiciaire entre les demandes des parties, sinon au cantonnement d'une éventuelle condamnation prononcée à leur encontre au montant de 10.000.- euros, au motif que **C.)** aurait rémunéré un agent immobilier ayant agi comme intermédiaire dans la conclusion de la cession du fonds de commerce à hauteur de 10.000.- euros.

Il résulte des développements qui précèdent que la promesse de bail a été résolue fautivement à l'initiative de **D.)** et qu'il y a lieu de prononcer la résolution de la convention de cession de fonds de commerce aux torts de cette dernière.

Dans ces conditions, **D.)** est responsable du préjudice causé de ce chef aux consorts **A.)/B.)**.

Par contre aucune faute ne peut être reprochée à **C.)**, de sorte que ce dernier ne saurait engager sa responsabilité du fait de la résolution de la convention de cession de fonds de commerce.

Par conséquent, les demandes en condamnation dirigées à l'encontre de **C.)** doivent être déclarées non fondées sur base des principes invoqués.

Le tribunal étant cependant tenu de donner leur exacte qualification juridique aux faits dont il est saisi, il convient, en application du principe du contradictoire, d'ordonner la réouverture des débats pour permettre aux parties d'examiner la demande à l'égard de **C.)** sur base de la répétition de l'indû.

Dans la mesure où leur demande est dirigée contre **D.**), les consorts **A.)/B.)** justifient uniquement d'un préjudice matériel certain de 20.000.- euros, montant payé à titre d'acompte sur la cession de fonds de commerce.

En effet, les quelques relevés de réservations de billets d'avion et d'hôtel, ainsi que la facture d'un restaurant, versés en cause sont insuffisants pour justifier tant le principe que le quantum des autres postes invoqués à titre de préjudice matériel. Le lien de causalité direct avec la faute de **D.)** laisse par ailleurs d'être établi.

La demande en réparation du préjudice matériel doit dès lors être déclarée non fondée pour autant qu'elle dépasse le montant de 20.000.- euros.

En revanche, il ne saurait faire de doute que le comportement de **D.)** a causé un préjudice moral certain aux consorts **A.)/B.)** dans la mesure où les parties ont contracté dès novembre 2004 pour une prise d'effet de la cession de fonds de commerce en décembre 2007, de sorte que la rupture injustifiée par la bailleresse des relations contractuelles en juin 2007 a nécessairement causé des désagréments et tracas aux consorts **A.)/B.)** et désorganisé leurs projets professionnels.

Le tribunal évalue ce préjudice ex aequo et bono au montant de 5.000.- euros.

Les consorts **A.)/B.)** sollicitent l'allocation de dommages et intérêts avec les intérêts légaux depuis la mise en demeure du 25 juillet 2007 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Suivant courrier du mandataire des consorts **A.)/B.)** daté du 25 juillet 2007, **C.)** a été mis en demeure de rembourser l'acompte versé et les parties défenderesses ont été sommées d'exécuter leurs obligations découlant de la promesse de bail et de la convention de cession du fonds de commerce, les parties demanderesses se réservant par ailleurs le droit de réclamer des dommages et intérêts à ce sujet.

Ainsi, la demande en condamnation des parties défenderesses au paiement de dommages et intérêts n'a été formulée que par assignation du 17 juillet 2008, de sorte qu'il y a lieu d'allouer à **A.)** et à **B.)** les intérêts au taux prévu par les articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de cette date.

Il y a partant lieu de condamner **D.)** à payer à **A.)** et à **B.)**, la somme totale de 25.000.- euros avec les intérêts au taux prévu aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004, à partir du 17 juillet 2008, jusqu'à solde.

En application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, les demandeurs ont droit à la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

#### 4.3. Quant à la demande reconventionnelle

Les parties défenderesses sollicitent à titre reconventionnel la condamnation des consorts **A.)/B.)** au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 20.000.- euros en réparation de leur préjudice financier résultant de la non-réalisation de la vente du fonds de commerce.

Il résulte des développements qui précèdent que la non-exécution par **B.)** de l'obligation découlant de la promesse de bail au 1<sup>er</sup> juin 2007 était fautive, ouvrant le cas échéant droit à **D.)** de réclamer des dommages et intérêts.

Le respect de la date d'exécution convenue n'ayant cependant pas été objectivement essentiel dans le cadre de la promesse de bail, qui pouvait toujours utilement être exécutée en dépit d'une éventuelle exécution tardive de ladite obligation, il convient de retenir que la faute commise par **B.)** n'a pas été à l'origine de la rupture des relations entre parties.

Par conséquent, **D.)** ne justifie pas d'une relation causale directe entre le préjudice dont elle fait état et la faute commise par **B.)**.

Elle ne justifie d'ailleurs pas davantage de l'existence effective d'un préjudice dans son chef du fait de cette faute, de sorte que sa demande doit être déclarée non fondée.

La demande en condamnation dirigée par **C.)** contre les consorts **A.)/B.)** doit également être déclarée non fondée alors que la faute de **B.)** n'est pas la cause de la résolution de la convention de cession de fonds de commerce.

#### 5. Les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Par voie de conclusions du 24 août 2010, **D.)** et **C.)** concluent à la condamnation des consorts **A.)/B.)** à leur payer la somme de 1.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Les parties défenderesses font valoir que les parties demanderesses n'établiraient nullement leur prétendu préjudice matériel et moral et qu'elles seraient même en aveu d'avoir « *peu de justificatifs comptables* », ce qui

démontrerait l'absence de fondement et de sérieux des demandes adverses. De plus, le « *retard pris dans l'instruction de ce dossier dû au laxisme des parties demanderesses* » serait « *révélateur de l'absence de motivation réelle dans l'aboutissement de ce procès* », de sorte que ces éléments ensemble avec le constat que la rupture des relations contractuelles serait uniquement imputable au comportement des parties demanderesses démontreraient que ces dernières auraient introduit cette procédure avec une mauvaise foi caractérisée.

L'exercice des droits processuels, en intentant une action, en répondant à une telle action, en exerçant une voie de recours ou en utilisant une voie d'exécution, même fait de bonne foi, constitue un acte illicite si l'action est intentée dans des conditions qui révèlent une légèreté dont se serait gardé tout homme prudent et réfléchi ou une erreur d'appréciation à ce point évidente qu'elle devait être aperçue et évitée.

L'action en justice est un droit dont l'exercice dégénère en faute si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable.

Aucune faute caractérisée dans le chef des consorts **A.)/B.)**, aucune intention vexatoire ou malicieuse, aucune faute lourde, grossière ou inexcusable n'étant établies, il y a lieu de déclarer la demande de **D.)** et de **C.)** non fondée.

#### 6. Les indemnités de procédure

Les parties demanderesses concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros.

Cette demande est à rejeter comme non fondée, étant donné que les parties demanderesses ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des sommes déboursées par elle et non comprises dans les dépens.

Les parties défenderesses concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Les parties défenderesses n'obtenant pas gain de cause, elles ne peuvent pas prétendre à une indemnité de procédure.

#### 7. L'exécution provisoire

Les parties demanderesses concluent à l'exécution provisoire.

Les parties demanderessees n'ayant pas justifié qu'il y aurait péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

**Par ces motifs:**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du président de chambre délégué,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la pure forme,

déclare irrecevable la demande en résolution judiciaire de la promesse de bail formée par **A.)** et **B.)**,

constate la résolution de la promesse de bail du 25 novembre 2004 à l'initiative de **D.)**,

dit que ladite résolution par **D.)** n'était pas justifiée au vu de l'inexécution de l'obligation incombant à **B.)**,

déclare résolue la convention de cession de fonds de commerce et de droit au bail du 2 décembre 2004 aux torts de **D.)**,

déclare les demandes en condamnation de **A.)** et **B.)** dirigées contre **C.)** non fondées sur les bases invoquées,

déclare la demande de **A.)** et de **B.)** en allocation de dommages et intérêts dirigée contre **D.)** partiellement fondée,

condamne **D.)** à payer à **A.)** et à **B.)** la somme totale de 25.000.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 17 juillet 2008, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de **D.)** et **C.)** en allocation de dommages et intérêts,

déclare la demande de **D.)** et de **C.)** en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

déboute **A.)** et **B.)**, ainsi que **D.)** et **C.)** de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne **D.)** aux dépens de la demande dirigée à son encontre et ordonne la distraction de ces dépens au profit de Me Karine SCHMITT, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

révoque l'ordonnance de clôture du 7 décembre 2011 pour le surplus et ordonne la réouverture des débats sur tous les aspects non tranchés du litige,

invite les parties à examiner la demande de **A.)** et de **B.)** à l'encontre de **C.)** sur base de la répétition de l'indû,

réserve les droits des parties et les frais de cette demande.

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par Serge THILL, premier vice-président, en présence de David BOUCHE, greffier.