

Jugement civil no 30 / 2011 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, dix-neuf janvier deux mille onze.

Numéro 130359 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-président,
Charles KIMMEL, juge,
Annick DENNEWALD, juge délégué,
Marc KAYL, greffier.

E n t r e

A.), indépendant, demeurant à L-(...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch-sur-Alzette du 31 mai 2010,

comparant par Maître Christian-Charles LAUER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme MUNHOWEN SA, établie et ayant son siège social à L-4385 Ehlerange, ZARE Est n°14, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 29.728

défenderesse aux fins du prédit exploit LISE,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 17 novembre 2010.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Vu l'accord des avocats de procéder conformément à l'article 227 du nouveau code de procédure civile.

Entendu la **A.)** par l'organe de Maître Nathalie SARTOR, avocat, en remplacement de Maître Christian-Charles LAUER, avocat constitué.

Entendu la société anonyme MUNHOWEN SA, par l'organe de Maître Christine KOHSER, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 31 mai 2010, **A.)** a fait donner assignation à la société anonyme MUNHOWEN DISTRIBUTION SA à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de la voir condamner à lui payer des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par **A.)** en raison de la violation des obligations contractuelles de la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA résultant d'une transaction intervenue entre parties, avec les intérêts légaux à compter du 14 août 2009, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Le demandeur requiert en outre une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, **A.)** fait valoir qu'il a pris en location auprès de la société anonyme MUNHOWEN DISTRIBUTION SA par contrat de bail du 12 décembre 2005 un débit de boissons de 202,48 mètres carrés situé à L-(...). Ce contrat aurait été résilié anticipativement d'un commun accord entre parties. La partie défenderesse se serait engagée dans un courrier du 13 juillet 2007 à offrir en location à **A.)** un local commercial équivalent situé à Luxembourg-ville au cours des deux prochaines années. Ce courrier constituerait une transaction. Elle aurait été réitérée par un courrier du 6 août 2007 adressé par la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA au mandataire de **A.)**. Le délai de deux ans serait expiré le 9 août 2009. Interrogée par courrier du mandataire de **A.)** en date du 14 août 2009 quant à ses intentions relatives à cette clause, la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA aurait prétendu ne pas être tenue à un délai afin d'exécuter cette obligation. Le demandeur estime que la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA a failli à son obligation de faire, obligation qui est de résultat, et qu'il y a partant lieu de la condamner à des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi. Le demandeur évalue son préjudice à 47.163,52 euros, sinon, à titre subsidiaire à tout autre montant supérieur à dire d'expert. La demande est basée sur l'article 1142 du code civil. Le demandeur sollicite une indemnité de procédure de 1.500 euros.

La partie défenderesse conteste la demande tant dans son principe que dans son quantum. Elle conteste que la lettre du 13 juillet 2007 vaille transaction, faute d'avoir été acceptée par **A.**). La seule transaction intervenue entre parties serait celle du 6 août 2007. Cette dernière ne contiendrait pas de délai endéans lequel la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA était obligée de proposer un local à **A.**). La partie défenderesse qualifie l'obligation mise à sa charge d'obligation de moyens. A titre subsidiaire, la partie défenderesse conteste tout préjudice dans le chef du demandeur. Elle conteste le montant du préjudice invoqué par le demandeur alors que le compte d'exploitation de 2006 versé par le demandeur à l'appui du montant de son préjudice ne serait pas de nature à chiffrer un tel préjudice. La partie défenderesse sollicite une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Quant à l'existence d'une transaction

Le demandeur se prévaut de la lettre du 13 juillet 2007 qui lui a été adressée par la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA pour dire qu'elle vaut proposition de transaction de la part de la partie défenderesse. Le délai de deux ans endéans lequel la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA aurait dû lui proposer un autre local commercial aurait été réitéré par la lettre du 14 juillet 2007 de la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA au mandataire de **A.**). Le demandeur estime qu'il a accepté la proposition de transaction contenue dans la lettre du 13 juillet 2007 en remplissant l'obligation qui y a été mise à sa charge de quitter les lieux loués au délai fixé par ledit courrier.

La partie défenderesse estime que ces lettres échangées avant le 6 août 2007 ne sauraient valoir transaction alors qu'elles n'ont pas été acceptées par **A.**). Elles n'auraient été établies qu'en vue de préparer la transaction qui serait finalement intervenue le 6 août 2007 et qui aurait été acceptée par le demandeur.

La lettre du 13 juillet 2007 prévoit ce qui suit :

*« En conséquence, Madame **B.)** et **A.)** cesseront l'exploitation du local repris sous rubrique en conséquence libéreront les lieux au plus tard le 15 juillet 2007.*

*Notre société s'engage par le présent arrangement à offrir à votre mandant, Monsieur **A.)** en location les cafés qui seront ultérieurement libres à Luxembourg-Ville au cours des 2 (deux) prochaines années et qui correspondent par leur taille à celui donné actuellement en location par le prédit contrat de bail du 12 décembre 2005 ».*

La lettre du 13 juillet 2007 contient en outre la mention suivante : *« Si le présent arrangement trouve votre approbation, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner copie de la présente la signature de votre mandante précédée de la mention « bon pour accord ».*

La lettre de la partie défenderesse du 13 juillet 2007 ne comporte pas de signature du demandeur précédée de la mention « *Bon pour accord* ».

La lettre pré mentionnée du 14 juillet 2007 énonce : « *Toutefois, nous modifions en conséquence la lettre d'arrangement en y ajoutant la période de 2 (deux ans) suivant votre demande.* »

La lettre du 6 août 2007 adressée par le mandataire de la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA à **A.)** énonce en son point (4) « *Munhowen s'engage à offrir à Monsieur A.) en location les cafés qui seront ultérieurement libres à Luxembourg-Ville et qui correspondent par leur taille à celui sur lequel portait le contrat de bail du 12 décembre 2005, étant précisé qu'il s'agit uniquement de cafés équipés de fonds de commerce appartenant à Munhowen* ». Elle contient en outre la mention suivante : « *Afin de matérialiser l'accord de votre partie, vous voudrez me renvoyer la présente dûment contresignée « bon pour accord » par Monsieur A.)* ». Ladite lettre comporte *in fine* la mention manuscrite « *Bon pour accord* » suivie d'une signature et de la date du 9 août 2007. Le défendeur ne conteste pas qu'il s'agit de sa signature.

Conformément à l'article 2044 du code civil, la transaction est un contrat qui doit être rédigé par écrit. Ainsi, lorsque l'un des plaideurs se borne à présenter un simple projet, effectivement remis à l'autre partie, mais qui n'a pas fait l'objet d'une acceptation certaine de la part de cette dernière, il ne saurait y avoir transaction (Répertoire de droit civil, v° Transaction n° 165). La proposition de transaction doit, pour pouvoir valoir transaction, être signée de toutes les parties, et pas seulement de l'une d'elles (Jurisclasseur Civil Code, art. 2044 à 2058, Fasc. 50 : Transaction.- Preuve, n° 10). Par exception, lorsque la transaction a été exécutée volontairement, la preuve écrite n'est plus nécessaire (Répertoire de droit civil, v° Transaction, n° 398).

En l'espèce, la circonstance que le demandeur a quitté les lieux ne permet pas de conclure à l'existence de la transaction. Ce départ du local qui s'inscrit dans le cadre de la résiliation anticipée du bail commercial peut s'expliquer par d'autres motifs que par la volonté de **A.)** d'accepter la proposition de transaction contenue dans la lettre du 13 juillet 2007. Faute d'autres éléments résultant du dossier permettant de conclure que ce départ des lieux doit nécessairement s'analyser en une volonté certaine de **A.)** d'accepter la proposition de transaction, une telle acceptation n'est pas établie et le demandeur est obligé de prouver l'existence de la transaction par écrit. Or ni la lettre du 13 juillet 2007 ni celle du 14 juillet 2007 ne comportent de signature de la part du demandeur. Le demandeur ne verse pas un autre courrier par lequel il aurait accepté l'un ou l'autre de ces courriers.

Le tribunal déduit des développements qui précèdent que le demandeur n'a pas prouvé son acceptation de la proposition de transaction formulée par la partie

défenderesse contenue dans les lettres du 13 juillet 2007 et 14 juillet 2007. Elles ne sauraient donc valoir transaction.

En revanche, la lettre du 6 août 2007 émane de la partie défenderesse et comporte la mention « *Bon pour accord* », suivie d'une signature. Le demandeur ne conteste pas qu'il s'agit de sa propre signature. La proposition de transaction contenue dans la lettre du 6 août 2007 a donc été valablement acceptée par l'apposition de sa signature le 9 août 2007. Elle vaut par conséquent transaction au sens de l'article 2044 du code civil.

Quant à la violation de la transaction du 9 août 2007

Le demandeur analyse le point (4) de la lettre du 6 août 2007 en obligation de résultat à charge de la société MUNHOWEN SA. Elle reproche à la partie défenderesse de ne lui avoir présenté aucune offre de location d'un autre local commercial endéans le délai de deux ans. Subsidiairement, elle estime qu'à supposer même que la transaction ne comporte pas de délai, l'obligation de proposition d'un autre local commercial devrait néanmoins être exécutée dans un délai raisonnable. La partie défenderesse aurait dépassé un délai raisonnable en ne lui présentant aucune offre depuis la conclusion de la transaction. Le demandeur évalue son préjudice à un montant de 47.163,52 euros, soit le montant de ses ventes réalisées en 2006 dans la brasserie qu'il a exploitée au (...), L-(...). A titre subsidiaire, le demandeur sollicite l'évaluation de son préjudice par voie d'expertise.

La partie défenderesse réplique que l'obligation litigieuse n'est qu'une obligation de moyens en raison de l'aléa qu'elle comporte. Cette obligation ne serait enfermée dans aucun délai, puisque la lettre du 6 août 2007 n'en stipulerait pas. Sa bonne foi dans l'exécution du contrat serait prouvée par la circonstance qu'elle a présenté au demandeur quatre locaux situés à Dudelange, Kayl, Reuland et Echternach. Le demandeur aurait refusé toutes ces offres. La partie défenderesse conteste le montant du préjudice réclamé, au motif qu'il n'est nullement justifié par des pièces probantes à l'appui. La demande en institution d'une expertise ne viserait qu'à palier la carence du demandeur et serait partant à rejeter en vertu de l'article 351 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Conformément à la clause (4) de la transaction du 6 août 2007, la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA s'est engagée à présenter à **A.)** des offres de location remplissant cumulativement trois conditions:

- une condition géographique : le local commercial doit se situer à Luxembourg-ville ;
- le local doit avoir sensiblement la même taille que le local commercial faisant l'objet du bail commercial du 12 décembre 2005, soit 202,48 mètres carrés ;
- le local commercial doit être équipé d'un fonds de commerce appartenant à la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA.

Il est constant en cause que la partie défenderesse n'a jusqu'à ce jour présenté aucune offre réunissant les trois conditions précitées. Les quatre propositions faites au demandeur ne sauraient être considérées comme valant exécution de l'obligation contractuelle mise à charge de la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA par la transaction du 6 août 2007 étant donné que toutes ces offres étaient relatives à des locaux situés hors de la Ville de Luxembourg.

Quant à la question de savoir si l'obligation mise à charge de la partie défenderesse est ou non enfermée dans un délai de deux ans, il faut constater que la lettre du 6 août 2007 ne mentionne aucun délai endéans lequel la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA est obligée de proposer un local commercial à **A.**). La circonstance que les courriers du 13 et 14 juillet 2007 comportent un délai de deux ans ne saurait mettre en échec le fait que l'écrit du 6 août 2007 comportant les conditions de la transaction définitive ne mentionne pas de tel délai de sorte qu'il faut retenir que la transaction ne comporte pas de tel délai.

Les parties au litige sont en désaccord sur la question de savoir si l'obligation mise à charge de la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA est à qualifier d'obligation de moyens ou d'obligation de résultat.

En présence d'une obligation de moyens, il appartient au créancier d'établir positivement que l'inexécution de l'obligation convenue tient au fait que le débiteur ne s'est pas comporté avec toutes les diligences nécessaires, partant qu'il a commis une faute. (Georges RAVARANI, La Responsabilité Civile des Personnes Privées et Publiques, Pas. 2000, n° 317).

Un des critères permettant de distinguer l'obligation de moyens de l'obligation de résultat est celui du caractère aléatoire ou non du résultat.

En l'espèce, l'obligation incombant à la partie défenderesse présente un aléa non négligeable, à savoir que d'autres locataires ayant pris en location auprès de la partie défenderesse un local se situant sur le territoire de Luxembourg et présentant une taille sensiblement similaire à l'ancien local pris en location par le demandeur et doté d'un fonds de commerce appartenant à la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA libèrent le local ou encore que la société MUNHOWEN réussisse à acquérir sur le territoire de la Ville de Luxembourg un local commercial présentant la même taille que l'ancien local donné en location au demandeur. Que la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA soit ou non en mesure d'honorer son obligation contractuelle mise à sa charge par la transaction du 6 août 2007 ne dépend donc pas uniquement d'elle-même, mais aussi du comportement de tiers. En raison de cet aléa, l'obligation de la partie défenderesse contenue dans la lettre du 6 août 2010 est à analyser en obligation de moyens.

En l'espèce il incombe donc au demandeur de rapporter la preuve positive d'une faute de la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA dans l'exécution de son obligation. Le demandeur n'avance aucune action ou omission dans le chef de la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA pouvant être qualifiée de faute. Tel qu'il vient d'être expliqué, l'obligation mise à charge de cette société comportait un aléa. Toutes les conditions prévues dans la lettre du 6 août 2007 devaient être réunies. Le demandeur n'établit pas que le défendeur a disposé d'un local répondant à tous les critères et qu'elle ne le lui a pas proposé. Il faut en déduire qu'aucune faute n'est établie dans le chef de la partie défenderesse et que le demandeur doit être débouté de sa demande.

Il serait inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'au vu de l'enjeu du litige, de son degré de difficulté et des soins requis pour son instruction, il y a lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société MUNHOWEN DISTRIBUTION SA fondée pour le montant de 1.000 euros.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 17 novembre 2010,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

vu l'accord des avocats de procéder conformément à l'article 227 du nouveau code de procédure civile,

dit la demande recevable,

la dit non fondée,

condamne **A.)** à une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance.