

Jugement commercial VI No 872 / 2016

Audience publique du jeudi, treize octobre deux mille seize.

Numéro 174605 du rôle

Composition :

Anick WOLFF, vice-présidente,
Anita LECUIT, premier juge,
Thierry SCHILTZ, juge,
Elia DUARTE, greffière.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOC1.)** S.à r.l. ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), déclarée en état de faillite par un jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 20 mai 2016, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale,

demanderesse,

ayant initialement comparu par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Olivier WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, pris en sa qualité de curateur,

e t :

Monsieur **A.**), né le (...), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),

défenderesse,

comparant par Maître Laurent RIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

Par exploit d'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK de Luxembourg du 15 janvier 2016, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. a fait donner assignation à Monsieur **A.)** à comparaître à l'audience publique du vendredi, 29 janvier 2016 devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro 174605 du rôle pour l'audience publique du 29 janvier 2016 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 2 février 2016 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut retenue à l'audience publique du 24 mai 2016, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Claude Pauly exposa les moyens de sa partie.

Maître Laurent Ries répliqua et exposa les moyens de sa partie.

A l'audience du 24 mai 2016 l'affaire fut refixée pour continuation des débats à l'audience du 20 septembre 2016 lors de laquelle Maître Olivier WAGNER et Maître Laurent RIES furent entendus en leurs conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 15 janvier 2016, la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. a fait donner assignation à **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 320.000,- €, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 décembre 2015, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle réclame encore 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 à intervenir, une indemnité de procédure de 5.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours.

A l'appui de sa demande la société **SOC1.)** fait valoir que suivant compromis de vente du 14 août 2015 elle a vendu à **A.)** son fonds de commerce, à savoir un restaurant portant l'enseigne commerciale « **REST1.)** » moyennant un prix de vente de 320.000,- € payable à la remise des clefs du restaurant ; que suivant courrier recommandé du 21 décembre 2015 elle a mis **A.)** en demeure d'assister à la remise des clefs fixée au 31 décembre 2015 et de lui payer le prix de vente contractuellement convenu ; que faute par **A.)** de s'être exécuté, la société **SOC1.)** a, suivant courrier du 6 janvier 2016, fixé un nouveau rendez-vous au 11 janvier 2016 en vue de procéder à la remise des clefs du restaurant ; que **A.)** a cependant de nouveau refusé de se présenter au rendez-vous et ne s'est toujours pas acquitté du prix de 320.000,- € convenu aux termes du compromis de vente du 14 août 2015 précité.

En droit la société **SOC1.)** se réfère à l'article 1589 du Code civil pour soutenir que le compromis de vente du 14 août 2015 vaut vente, étant donné que **A.)** a marqué son consentement inconditionnel tant quant à la chose vendue que quant à son prix ; que

faute par **A.)** de s'acquitter du prix de vente de 320.000,- €, il y a lieu à contrainte judiciaire.

A l'audience des plaidoiries la société **SOC1.)** a encore soutenu que la cession du fonds de commerce convenue suivant compromis du 14 août 2015 ne comportait pas la cession du bail. Elle a relevé qu'en date du 27 août 2015 **A.)** a constitué une société du nom de l'enseigne du restaurant dont le fonds de commerce lui a été cédé et en a déduit qu'il existe un commencement d'exécution du compromis de vente litigieux. Elle estime par ailleurs que cet état des faits prouve que **A.)** avait, à l'époque, trouvé un accord sur la reprise du bail avec le propriétaire des lieux.

A l'audience des plaidoiries du 20 septembre 2016 à laquelle l'affaire avait été refixée pour continuation des débats Maître Olivier Wagner a déclaré qu'en sa qualité de curateur de la société **SOC1.)** déclarée en faillite suivant jugement du 20 mai 2016, il reprenait l'instance introduite contre **A.)** et il s'est rallié aux arguments antérieurement exposés par la société **SOC1.)**.

A.) réplique que le compromis de vente signé entre lui-même et la société **SOC1.)** portait tant sur le mobilier du restaurant que sur la cession de bail. Il fait valoir que la propriétaire et représentante de la société **SOC1.)**, Madame **B.)**, lui avait promis qu'elle s'occuperait des formalités liées à la cession du bail et qu'elle avait affirmé que le bailleur était un ami à elle. Il souligne encore qu'à la signature du compromis de vente le 14 août 2015 aucun inventaire du mobilier n'avait encore été dressé et que l'inventaire qui lui a finalement été communiqué le 6 janvier 2016 est incomplet.

A.) fait valoir que contrairement aux promesses et affirmations de Madame **B.)** il s'est finalement avéré que le propriétaire des locaux du restaurant « **REST1.)** » refuse de relouer les lieux à une société exploitant un restaurant et qu'il n'est donc pas d'accord avec une cession du bail.

Pour établir les faits qu'il avance, **A.)** formule une offre de preuve principalement par le témoignage d'**C.)** et subsidiairement par pièces et serment litisdécisoire à déférer.

En droit **A.)** demande l'annulation du compromis de vente du 14 août 2015 au motif que le compromis conclu entre les parties est dépourvu de cause dans la mesure où la société **SOC1.)** lui a consenti la cession du bail des locaux dans lesquels était exploité le restaurant « **REST1.)** », alors même que le bailleur refuse toute reprise du bail et ne veut plus louer les lieux à une société exploitant un restaurant. Il conclut encore à l'annulation du compromis sur base du principe *fraus omnia corrumpit* en soutenant que la société **SOC1.)** lui aurait fait signer le compromis de vente alors même qu'elle savait que la reprise du bail était impossible. A titre subsidiaire **A.)** demande l'annulation du compromis litigieux pour cause de dol, sinon d'erreur sur la chose. Plus subsidiairement il demande la résolution, sinon la résiliation du compromis conclu entre les parties le 14 août 2015. Il formule encore une demande reconventionnelle en dommages-intérêts qu'il évalue à 5.000,- € et sollicite une indemnité de procédure de 3.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

1) Quant à la demande principale

Etant donné que les parties sont en désaccord sur la question de savoir si la cession du bail faisait ou non partie intégrante du compromis de vente signé le 14 août 2015, il y a lieu de déterminer dans un premier temps si la cession du fonds de commerce comportait le droit au bail.

Le compromis de vente litigieux est libellé de la manière suivante :

*« Il a été conclu la vente du fonds de commerce du restaurant sous l'enseigne **REST1.) (SOC1.)** Sàrl).*

Suivant l'inventaire présenté après le retour du congé du comptable de la société qui fait partie intégrante du présent compromis.

Le prix de vente est de 320.000,- € payable à la jouissance et à la remise des clefs du restaurant au compte bancaire des vendeurs. [...] »

Le fonds de commerce se définit comme étant l'ensemble des éléments mobiliers corporels (matériel, outillage, marchandises) et incorporels (droit au bail, nom, enseigne) qu'un commerçant ou un groupe industriel ait organisé en vue de la recherche d'une clientèle et qui constitue une entité juridique distincte des éléments qui le composent (voir Dalloz, Lexique de termes juridiques, 8^e édition).

Le fonds de commerce est dès lors une universalité de fait composée de biens hétérogènes, à savoir par des éléments incorporels tels que la clientèle ou achalandage, le droit au bail, l'enseigne, le nom commercial, les marques de fabrique, et par des éléments corporels tels que le matériel et les marchandises. Mais l'hétérogénéité des biens qu'il regroupe n'empêche pas le fonds de commerce d'être lui-même un bien unique (voir Jean Carbonnier, Droit civil, Les biens, collection Thémis, p. 104).

Le droit au bail constituant un élément essentiel d'un fonds de commerce, il aurait appartenu aux parties d'insérer une clause précise au contrat excluant cet élément, si telle avait été leur volonté.

L'argument de la société **SOC1.)** consistant à dire que le droit au bail n'aurait pas fait l'objet du compromis de vente au motif qu'aucune référence expresse n'y est faite est dénué de fondement alors qu'il y a lieu de constater que le contrat de vente en question est muet quant à tous les autres objets incorporels tels la clientèle et l'enseigne dont la société **SOC1.)** ne conteste pas qu'ils lui ont été cédés.

Par ailleurs, le fait que **A.)** a constitué sa propre société du nom de l'enseigne commerciale du restaurant « **REST1.)** » n'est pas de nature à établir qu'il avait trouvé un accord sur la reprise du bail avec le propriétaire des locaux et qu'il avait été convenu entre les parties que le droit au bail ne ferait pas partie intégrante du fonds de commerce cédé par la société **SOC1.)**.

A titre superfétatoire il y a encore lieu de relever qu'il est difficilement imaginable que **A.)** ait accepté de payer un prix de 320.000,- € pour reprendre le fonds de commerce du restaurant « **REST1.)** », s'il n'avait pas été sûr que le droit au bail lui était également cédé et qu'il pourrait continuer l'exploitation de ce fonds à la même adresse. Cela d'autant plus que dans le compromis de vente lui-même il est précisé que le prix de

vente du fonds de commerce est payable à la jouissance et à la remise des clefs du restaurant, ce qui indique clairement qu'il avait été communément convenu entre les parties que le restaurant continuerait d'être exploité à son adresse habituelle.

Il résulte de l'ensemble de ces développements que c'est à tort que la société **SOC1.)** soutient que la vente du fonds de commerce n'englobait pas la cession du bail.

A.) conclut à l'annulation du compromis litigieux pour absence de cause. Il fait valoir que l'élément essentiel du fonds de commerce d'un restaurant est le droit au bail et soutient que la contrepartie du paiement du prix de vente du fonds de commerce est l'obligation pour la société **SOC1.)** de lui transmettre ce fonds de commerce dans son ensemble.

Comme la société **SOC1.)** n'aurait cependant jamais disposé de l'autorisation de cession du bail par le propriétaire des lieux, elle n'aurait pas valablement pu vendre le fonds de commerce litigieux.

Elle en conclut que le fonds de commerce cédé ne pouvait constituer une contrepartie valable de l'obligation d'en payer le prix de vente de 320.000,- € et demande l'annulation du compromis de vente pour absence de cause.

Il n'est pas contesté en cause que le propriétaire des locaux dans lequel était exploité le restaurant « **REST1.)** » refuse de relouer les lieux à **A.)**, en sorte que l'exploitation du restaurant « **REST1.)** » ne pourra pas se faire à cette adresse.

Dans le droit des obligations, la cause de l'obligation du débiteur est le but immédiat et direct qui le conduit à s'engager. La cause d'un contrat est objective ; nécessaire à la validité des actes juridiques, elle est toujours la même pour chaque catégorie d'actes. Dans un contrat synallagmatique, la cause de l'obligation de l'une des parties est l'obligation de l'autre (Dalloz, Lexique de termes juridiques, verbo cause).

La nullité est la sanction traditionnelle de l'absence de cause, en tant que cet élément relève de la formation du contrat. La nullité s'applique de façon adéquate aux hypothèses où toute contrepartie est absente (cas d'absence d'objet de l'obligation du cocontractant, de contrepartie dérisoire ou de disparition de celle-ci, ignorée au moment de la formation du contrat) (voir Encyclopédie Dalloz, civil, verbo cause, n°114 et 118).

En l'espèce, il est constant en cause que l'un des éléments essentiels d'un fonds de commerce, à savoir le droit au bail, fait défaut, de sorte qu'il y a lieu de considérer que la partie acquéreuse du fonds de commerce n'aurait pu bénéficier que d'une contrepartie dérisoire pour le prix convenu.

Il y a partant lieu d'annuler le compromis de vente du fonds de commerce du 14 août 2015 pour absence de cause. Par conséquent, la demande de la société **SOC1.)** en paiement du prix de 320.000,- € n'est pas fondée.

2) Quant à la demande reconventionnelle

A.) formule une demande reconventionnelle d'un montant de 5.000,- € à titre de dommages-intérêts pour, entre autres, les frais de constitution d'une société qu'il prétend avoir déboursés en vue de la reprise du restaurant « **REST1.)** ».

Faute par **A.)** d'établir en quoi son dommage a concrètement consisté, qu'il était contraint d'exposer les frais qu'il invoque et qu'il existe un lien de causalité direct entre ces frais et les agissements de la société **SOC1.)**, cette demande est à rejeter.

La demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue ex aequo et bono les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 1.000,- €.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

prononce la nullité du compromis de vente du fonds de commerce du 14 août 2015 ;

partant dit la demande en paiement du montant de 320.000,- € de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l., actuellement en état de faillite, non fondée et en déboute

dit la demande reconventionnelle de **A.)** en paiement de dommages-intérêts à hauteur de 5.000,- € non fondée et en déboute ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l., actuellement en état de faillite, à payer à **A.)** une indemnité de procédure de 1.000,- € ;

déboute la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l., actuellement en état de faillite, de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l., actuellement en état de faillite, aux frais et dépens de la demande.