A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix-huit janvier deux mille douze

Numéro 37107 du rôle

Composition :

Marc KERSCHEN, premier conseiller, président,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Roger LINDEN, conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch-sur-Alzette en date du 23/02/2011,

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

e t :

B,

intimée aux fins du prédit exploit LISE,

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

L A C O U R D ' A P P E L :

Par exploit d'huissier du 31 mai 2010 A a fait donner assignation à la société B à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour se voir condamner à lui payer des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par le demandeur en raison de la violation des obligations contractuelles de la société B résultant d'une transaction intervenue entre parties, avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2009, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par jugement contradictoire du 19 janvier 2011 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande non fondée et a condamné A au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont dit que A n'a pas prouvé son acceptation de la proposition de transaction formulée par la société B dans ses lettres des 13 et 14 juillet 2007 mais qu'en revanche la proposition de transaction contenue dans la lettre du 6 août 2007 a été valablement acceptée par l'apposition de la signature de A le 9 août 2007 de sorte qu'elle vaut transaction au sens de l'article 2044 du code civil ; que conformément à la clause (4) de la transaction du 6 août 2007 la société B 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 B ;

qu'en l'espèce l'obligation incombant à la société B présente un aléa non négligeable, à savoir que d'autres locataires ayant pris en location auprès de la société B 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 B libèrent le local ou encore que la société B 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 ; qu'en raison de cet aléa l'obligation de la société B contenue dans la lettre du 6 août 2010 est à analyser en une obligation de moyens ; que A auquel il incombe de rapporter la preuve positive d'une faute de la société B dans l'exécution de son obligation n'avance aucune action ou omission dans le chef de la société B pouvant être qualifiée de faute.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 23 février 2011.

Il demande à la Cour de condamner la société B, par réformation du jugement entrepris, à lui payer le montant de 47.163,52 euros ou tout autre montant même supérieur à dire d'expert, à titre de dommages et intérêts, pour rupture abusive et unilatérale du contrat conclu entre parties, avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2009, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon subsidiairement de nommer un expert comptable avec la mission de déterminer si A a subi un préjudice commercial du fait de la non-exploitation du débit de boissons faisant l'objet du contrat de bail du 12 décembre 2005, de chiffrer le cas échéant le préjudice commercial subi suite à la non-exploitation du débit de boissons, de le décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et de condamner l'intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

A fait valoir à l'appui de son appel que le courrier du 13 juillet 2007 adressé au mandataire de la société B vaut transaction alors que la proposition y contenue a été dûment acceptée par lui en ce qu'il a rempli l'obligation mise à sa charge, à savoir quitter les lieux loués dans le délai fixé et a réglé à la société B un montant forfaitaire de 11.000 euros, que cette transaction a été réitérée suivant courrier du 14 juillet 2007 et en date du 6 août 2007, que si le délai de 2 ans n'a plus été indiqué dans la transaction du 6 août 2007, A n'a cependant à aucun moment renoncé à ce délai, qu'en ne présentant pas à A des offres de location remplissant cumulativement 3 conditions, à savoir une condition géographique, une condition liée à la taille du lieu et une condition liée à l'équipement du lieu la société B a violé ses obligations contractuelles, l'obligation pesant sur la partie intimée étant une obligation de résultat.

La société B conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Les juges de première instance ont dit à bon droit, par des motifs que la Cour adopte, que A n'a pas prouvé son acceptation de la proposition de transaction formulée par la société B dans les lettres des 13 juillet 2007 et 14 juillet 2007 de sorte que ces lettres ne sauraient valoir transaction.

Ils ont notamment dit à bon droit que la circonstance que A a quitté les lieux ne permet pas de conclure à l'existence de la transaction, le départ du local qui s'inscrit dans le cadre de la résiliation anticipée du bail commercial pouvant 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.

Ils ont encore à bon droit dit que la proposition de transaction contenue dans la lettre du 6 août 2007 a été valablement acceptée et vaut transaction au sens de l'article 2044 du code civil.

Aux termes de la transaction conclue en date du 6 août 2007 la société B s'engage à offrir à 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'agira uniquement de cafés équipés de fonds de commerce appartenant à la société B.

Les offres de location que la société B s'engage à fournir doivent remplir cumulativement trois conditions :

- le local commercial doit se situer à Luxembourg-Ville ;
- le local doit correspondre par sa taille au local commercial sur lequel portait le contrat de bail du 12 décembre 2005 et qui avait une superficie de 202,48 m2 ;
- le local doit être équipé d'un fonds de commerce appartenant à la société B.

Les juges de première instance ont à bon droit et par des motifs que la Cour adopte analysé l'obligation pesant sur la société B en une obligation de moyens. En effet l'obligation pesant sur la société B présente un aléa non négligeable, à savoir que d'autres locataires ayant pris en location auprès de la société B un local se situant sur le territoire de la Ville de Luxembourg et présentant une taille sensiblement similaire à l'ancien local pris en location par l'appelant et doté d'un fonds de commerce appartenant à la société B libèrent le local ou que la société B réussisse à acquérir sur le territoire de la Ville de Luxembourg un local commercial présentant la même taille que le local donné en location à A.

Les juges de première instance ont en conséquence à bon droit dit qu'il incombe à A de rapporter la preuve positive d'une faute de la société B dans l'exécution de son obligation.

Ils ont encore retenu à bon droit que A ne prouve pas que la société B a disposé d'un local répondant à tous les critères et qu'elle ne le lui a pas proposé. Le fait qu'aucun local correspondant aux critères prévus à la transaction du 6 août 2007 n'a pas été proposé ne prouve pas que la société B n'a pas fait toutes les diligences nécessaires pour honorer son engagement dès lors que, comme l'ont relevé à juste titre les juges de première instance, l'exécution de l'obligation dépend non seulement de la société B elle-même mais du comportement de tiers et qu'il n'est pas prouvé ni même offert en preuve que la société B ait disposé d'un local répondant à tous les critères. Eu égard aux termes mêmes de la transaction qui n'impose aucun délai à la société B et eu égard à la nature de l'obligation pesant sur l'intimée, A est malvenu de soutenir que l'obligation de la société B aurait dû être exécuté dans un délai raisonnable qui serait entre-temps largement dépassé.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande de A non fondée.

Le jugement entrepris est encore à confirmer, par adoption des motifs des juges de première instance, en ce qu'il a condamné A au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Comme A succombe et devra supporter l'intégralité des frais et dépens, il ne peut prétendre à une indemnité de procédure. Sa demande afférente est à rejeter.

Faute par la société B d'avoir établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge tout ou partie des frais irrépétibles qu'elle a exposés en instance d'appel, il y a lieu de la débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement sur le rapport du magistrat de la mise en état ;

reçoit l'appel en la forme;

le dit non fondé ;

partant confirme le jugement entrepris ;

dit les demandes en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel non fondées ;

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Franz SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Marc KERSCHEN, premier conseiller-président, désigné à ces fins, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.