# Cour d'appel: Arrêt du 24 novembre 2009 (Bruxelles). RG 2007/AR/1963

* Date : 24-11-2009
* Langue : Français
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel F-20091124-1
* Numéro de rôle : 2007/AR/1963

La cour d'appel de Bruxelles, 9ème chambre,

après en avoir délibéré, prononce l'arrêt suivant :

R.G. : 2007/AR/1963

 EN CAUSE DE :

Monsieur A. N.,

domicilié à

appelant,

représenté par Maître Nicolas JACOBS loco Pierre ROBERT,

avocat à 1030 BRUXELLES, rue des Palais, 154,

CONTRE :

1. Monsieur L. R.,

domicilié à

2. Madame N D,

domiciliée à

intimés,

représentés par Maître Sofie VANDERMEERSCH,

avocat à 1500 HALLE, Bralionstraat, 20,

\*\*\*\*

I. La décision attaquée

L'appel est dirigé contre le jugement prononcé contradictoirement le 27 septembre 2006 par le tribunal de commerce de Bruxelles.

Ce jugement a été signifié à M. N. par exploit du 18 juin 2007.

II. La procédure devant la cour

L'appel est formé par requête, déposée par M. N. au greffe de la cour, le 18 juillet 2007.

La mise en état s'est déroulée en vertu d'une ordonnance rendue le 14 août 2007 et d'un calendrier acté à l'audience du 2 juin 2009 en application de l'article 747, § 2 du Code judiciaire.

La procédure est contradictoire.

Il est fait application de l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues.

III. Les faits et antécédents de la procédure

1. Mme D et M. R. exploitent un salon de thé sis à 1000 Bruxelles, Rue du Midi 98a.

Ils occupent les lieux en vertu d'un contrat écrit de bail commercial conclu avec le bailleur, le C.P.A.S. de Bruxelles.

2. Le 8 avril 2005, le mandataire de Mme D et de M. R. signe avec M. N. un acte de vente du fonds de commerce. La vente est conclue pour le prix de 7.500 euro . Lors de la signature de l'acte, M. N. paie un acompte de 500 euro , selon l'acte de vente, ‘en attente de l'accord du CPAS'.

Le 17 mai 2005, le C.P.A.S. et M. R. et Mme D résilient de commun accord le bail commercial relatif à leur commerce.

3. En vertu d'un nouveau contrat de bail commercial, signé le 10 mai 2005, prenant cours le 1er juillet 2005, le C.P.A.S. de Bruxelles donne les lieux en location à la S.P.R.L. Setifis.

4. Le 29 juillet 2005, M. R. met M. N. en demeure de lui payer la somme de 7.000 euro étant le solde du prix de vente du fonds de commerce.

5. Par exploit d'huissier du 23 septembre 2005, M. R. et Mme D citent M. N. et la S.P.R.L. Setifis devant le tribunal de commerce de Bruxelles.

Ils poursuivent leur condamnation à payer:

- solidairement, la somme de 7.000 euro , à titre du solde du prix du fonds de commerce, à majorer des intérêts moratoires au taux légal à dater de la mise en demeure,

- la somme de 500 euro , à titre de répétibilité de ses frais et honoraires d'avocat, à majorer des intérêts au taux légal à dater de la date de la citation,

- la somme de 1.000 euro , à titre de dommages-intérêts pour fraude, à majorer des intérêts au taux légal à dater de la citation.

M. N. forme une demande reconventionnelle qui tend à voir condamner solidairement M. R. et Mme D à lui payer, à titre de remboursement d'acompte, la somme de 500 euro à majorer des intérêts moratoires à partir du 8 avril 2005 et des intérêts judiciaires.

6. Par jugement prononcé le 27 septembre 2006, le tribunal de commerce de Bruxelles condamne M. N. à payer à M. R. et Mme D :

- la somme de 7.000 euro , augmentée des intérêts moratoires au taux légal à dater de la mise en demeure du 29 juillet 2005 et des intérêts judiciaires,

- la somme provisionnelle de 1 euro , à titre de remboursement de frais de défense.

7. M. N. interjette appel de cette décision.

Aux termes de ses conclusions d'appel, il sollicite de voir la cour dire non fondée l'action de M. R. et Mme D et les condamner à lui payer un montant de 500 euro , à titre de remboursement d'acompte, augmenté des intérêts judiciaires depuis le 22 novembre 2005 et des intérêts moratoires depuis la date de l'arrêt à intervenir jusqu'à parfait paiement.

M. R. et Mme D forment un appel incident qui tend à voir la cour condamner M. N. au paiement de :

- la somme de 1.000 euro , à titre de dommages-intérêts subis par le fait de fraude, à majorer des intérêts au taux légal à partir de la citation,

- la somme provisionnelle de 1.500 euro , à titre de remboursement des frais de défense, à majorer des intérêts au taux légal à dater de la citation.

IV. DISCUSSION

1.- Sur la mise en état.

8. Un calendrier d'échange complémentaire de conclusions a été acté à l'audience du 2 juin 2009.

M. N. demande l'écartement des conclusions déposées le 31 juillet 2009 par M. R. et Mme D car elles lui ont été communiquées tardivement, soit le 3 août 2009.

Le calendrier de mise en état prévoyait le dépôt et la communication des conclusions pour le 31 juillet 2009.

Les conclusions communiquées hors délai doivent donc être écartées des débats.

9. M. R. et Mme D soulèvent que l'inventaire des pièces de M. N. n'est pas annexé aux conclusions qui leur ont été communiquées.

La conséquence du défaut d'inventaire est d'ordre probatoire. Les pièces non inventoriées doivent être écartées des débats si la partie qui les produit ne rapporte pas la preuve de leur communication effective. (M. Regout, La mise en état des causes, J.L.M.B. 2004, p. 503, n° 6 ; J. Van Compernolle, G. Closset-Marchal, J.-F. Van Drooghenbroeck, A. Devroes et O. Mignolet, Examen de jurisprudence (1991-2001) - Droit judiciaire privé, R.C.J.B. 2002, p. 514, n° 507)

En l'espèce, les pièces n° 1, 2, 4 et certains éléments de la pièce 9 de M. N. ont été inventoriés dans le cadre des débats en première instance. La réalité de leur communication est donc prouvée.

Par un courrier adressé au conseil de M. R. et Mme D, qu'il dépose à l'audience de plaidoiries du 29 septembre 2009, M. N. entend prouver la communication de ses autres pièces.

M. R. et Mme D demandent l'écartement de ce courrier.

Il s'agit d'un courrier d'avocat relatif à la communication de pièces. Pareil courrier n'a pas de caractère confidentiel et peut donc être produit aux débats. Il concerne par ailleurs l'application de l'article 721, 2° du Code judiciaire qui prévoit le dépôt au dossier de la procédure de la copie de la lettre annonçant la transmission des pièces, dès lors qu'il est recouru au mécanisme de l'article 737 du même code, à savoir la transmission du dossier à l'amiable et sans formalité.

Le fait que les délais de communication des pièces étaient expirés au moment du dépôt de ce courrier n'est pas pertinent. En effet, la preuve de la communication de pièces peut être déposée jusqu'à la clôture des débats, nonobstant le fait qu'un calendrier de mise en état a été adopté. (Mons, 6 novembre 2006, J.L.M.B. 2007, 829 ; J. Laenens, K. Broeckx et D. Scheers, Handboek gerechtelijk recht, Intersentia, 2004, 373, n° 778)

Il n'y a donc pas lieu d'écarter le courrier du 30 juin 2009 du conseil de M. N. au conseil des intimés.

Ce courrier fournit la preuve de la communication des pièces 3, 6, et 8 de M. N..

En conséquence, la preuve de la communication des pièces 5 et 7 de M. N. n'est pas rapportée. Il en va de même des extraits des annexes du Moniteur belge du 14/12/2006 et du 7/2/2007 figurant à la pièce 9.

Ces pièces doivent dès lors être écartées des débats.

2.- Sur la nullité de la convention de cession de fonds de commerce.

10. M. R. et Mme D soulèvent que M. N., à qui ils ont vendu leur fonds de commerce, entretient des liens étroits et est le partenaire d'affaires de la S.P.R.L. Setifis qui s'est gracieusement accaparé le fonds commerce en prenant les lieux en location.

Ils invoquent que, s'ils avaient su que M. N. n'aurait pas contracté avec le bailleur mais bien avec la S.P.R.L. Setefis, ils n'auraient pas contracté avec lui.

11. Si le droit au bail a en définitive pu être acquis par un tiers à la convention de cession de fonds de commerce, la S.P.R.L. Setifis, c'est en raison des propres agissements de M. R. et Mme D qui ne pouvaient ignorer qu'ils s'exposaient à cette situation en mettant fin à leur droit au bail par résiliation.

Une convention de cession de fonds de commerce n'impose pas à l'acquéreur de négocier un nouveau contrat de bail avec le bailleur mais impose bien au cédant de transmettre son droit au bail à l'acquéreur, sauf si ce dernier ne le souhaite pas ; ce qui n'est, ni démontré, ni même invoqué.

S'il y a eu méprise des intimés à cet égard, il n'est en aucun cas démontré qu'elle résulte d'un dol commis par M. N. ou résultant d'un autre vice du consentement.

La situation dont se plaignent M. R. et Mme D résulte en fait de leur propre attitude.

Il n'y a donc pas lieu de déclarer nulle la vente du fonds de commerce.

Pour les mêmes motifs, il y a lieu de rejeter la demande des intimés tendant à obtenir des dommages-intérêts pour fraude.

3.- Sur la délivrance du fonds de commerce.

12. M. R. et Mme D soulèvent que M. N. travaille pour le compte de la S.P.R.L. Setifis et est le partenaire d'affaires de cette société qui exploite le fonds de commerce.

Il n'est cependant pas démontré que le fonds de commerce est exploité par M. N., à titre personnel ou en qualité de mandant de la S.P.R.L. Setifis.

Le procès-verbal de constat du 8 décembre 2005, produit par M. R. et Mme D et duquel il résulte que M. N. se trouvait derrière le comptoir du magasin à cette date, ne démontre pas plus ce qui précède ; l'huissier ne sachant pas à quel titre M. N. était présent à cet instant.

13. De même, il n'est pas établi que M. N. soit intervenu en qualité de mandataire de la S.P.R.L. Setifis à l'acte de vente du fonds de commerce ou que M. R. et Mme D aient pu légitimement croire à l'existence d'un tel mandat.

14. Eu égard à ces éléments, il est établi que le cessionnaire du fonds de commerce est M. N., et qu'il n'en a pas reçu délivrance.

4.- Sur la caducité de la vente du fonds de commerce.

15. Le 17 mai 2005, le C.P.A.S. et M. R. et Mme D ont, de commun accord, résilié le bail commercial relatif au fonds de commerce litigieux.

M. R. et Mme D font valoir qu'ils disposent encore de leur droit au bail dès lors que cet accord de résiliation n'a pas, conformément à l'article 3, alinéa 4 de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux, été constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix.

Certes, cette formalité est prévue à peine de nullité.

Cependant, il s'agit d'une nullité relative qui est dès lors couverte par l'exécution de l'accord par les parties, cette exécution devant être considérée comme une renonciation non équivoque à invoquer la nullité.

En l'espèce, M. R. et Mme D ont vidé les lieux et n'exécutent plus le contrat de bail. Ils ne peuvent donc plus en contester la résiliation. (J. t'Kint et M. Godhaird, in Rép. Not., t. VIII, Livre IV, Larcier, 1990, n° 90)

Le droit au bail a donc effectivement pris fin lorsque M. R. et Mme D ont exécuté leur accord de résilier le bail commercial.

16. En l'espèce, l'occupation des lieux était indispensable à l'exploitation du fonds de commerce. Lors du paiement de l'acompte, il est fait clairement référence à l'existence d'un bail.

En mettant un terme à leur droit au bail, M. R. et Mme D se sont dès lors placés eux-mêmes dans l'impossibilité d'exécuter l'objet de la cession du fonds de commerce à l'égard de M. N., à savoir lui céder le droit d'occupation des lieux.

L'exécution de l'un des objets du contrat étant devenue impossible, il y a lieu de constater que la vente du fonds de commerce est devenue caduque. (Cass. 16 juin 1978, Pas. I, 1978, 1178 ; Cass. 28 novembre 1980, Pas. I, 1981, 369 ; Bruxelles, 10 avril 1989, Pas. II, 1989, 251 ; C. Cauffman, Het verval van verbintenissen wegens het teloorgaan van hun voorwerp erkend als algemeen beginsel, R.W. 2005-2006, 860 à 862; P. Foriers, La caducité des obligations contractuelles par disparition d'un élément essentiel à leur formation, 1998, Bruylant, p. 34)

La vente du fonds de commerce étant ainsi frappée de caducité, le cessionnaire, M. N., n'est donc pas tenu d'en payer le prix.

De même, l'acompte de 500 euro qu'il a payé sur ce prix doit lui être restitué.

5.- Sur les frais de défense.

17. En vertu de l'article 1022, dernier alinéa, du Code judiciaire aucune partie ne peut être tenue au paiement d'une indemnité pour l'intervention de l'avocat de l'autre partie au-delà du montant de l'indemnité de procédure.

Il ne peut donc être fait droit à la demande des intimés tendant à la condamnation de M. N. à leurs frais de défense.

6.- Sur les dépens.

18. M. R. et Mme D succombent dans leurs prétentions.

Il y a donc lieu de les condamner aux dépens des deux instances, en ce compris les indemnités de procédure.

Pour ces motifs, la cour,

Ecarte des débats les conclusions déposées le 31 juillet 2009 par M. R. et Mme D.

Ecarte les pièces 5 et 7 du dossier de M. N. ainsi que les extraits des annexes du Moniteur belge du 14/12/2006 et du 7/2/2007 figurant à la pièce 9 de son dossier.

Déclare les appels recevables.

Déclare fondé l'appel principal.

Déclare non fondé l'appel incident.

Met à néant le jugement prononcé le 27 septembre 2006 par le tribunal de commerce de Bruxelles.

Pour le surplus,

Statuant à nouveau,

Dit non fondées les demandes formées par Monsieur L. R. et Madame N D.

Dit fondée la demande de Monsieur A. N..

Condamne Monsieur L. R. et Madame N D à payer à Monsieur A. N. la somme de 500 euro majorée des intérêts moratoires et judiciaires au taux légal depuis le 22 novembre 2005.

Condamne Monsieur L. R. et Madame N D aux dépens des instances au profit de Monsieur N., liquidés de la manière suivante:

- indemnité procédure première instance : 364,4 euro ,

- requête d'appel : 186 euro ,

- indemnité procédure appel : 900 euro .

Délaisse à Monsieur L. R. et Madame N D leurs propres dépens (première instance), liquidés à 427,32 euro .

Ainsi jugé et prononcé en audience civile publique de la neuvième chambre de la cour d'appel de Bruxelles, le

où étaient présents :

Yves DEMANCHE, Conseiller unique,

Marie-Christine SADZOT, Greffier,

 M.-C. SADZOT Y. DEMANCHE