

COMM.

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 mai 2017

Cassation partielle

Mme MOUILLARD, président

Arrêt n° 667 F-D

Pourvoi n° C 15-29.065

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par M. Michel X..., domicilié [...], agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société à responsabilité limitée JBP,

contre l'arrêt rendu le 13 octobre 2015 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre, section D), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Jean-Pierre Y..., domicilié [...],

2°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [...],

3°/ à la société Cemavi, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

M. Y... a formé un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le demandeur au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 14 mars 2017, où étaient présents : Mme Mouillard, président, Mme Z..., conseiller rapporteur, Mme Riffault-Silk, conseiller doyen, M. Graveline, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Z..., conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. X..., ès qualités, de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société Axa France IARD, de la SCP Ortscheidt, avocat de M. Y..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant tant sur le pourvoi principal formé par M. X..., en qualité de liquidateur judiciaire de la société JBP, que sur le pourvoi incident relevé par M. Y... ;

Donne acte à M. X..., ès qualités, du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Axa France IARD ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Cemavi a vendu à la société JBP un fonds de commerce d'hôtel-restaurant exploité dans un immeuble appartenant à M. Y... ; qu'à la suite d'un dégât des eaux survenu dans des chambres de l'hôtel ayant entraîné l'effondrement d'un plancher, l'hôtel a été fermé et l'activité de restauration interrompue ; qu'après le dépôt du rapport d'un expert désigné en référé, la société JBP a assigné M. Y... et la société Cemavi en réparation in solidum de son préjudice ; que la société JBP ayant été mise en liquidation judiciaire, M. X..., nommé liquidateur, est intervenu à l'instance ; que M. Y... a appelé en garantie son assureur, la société Axa France IARD (la société Axa) ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes de garantie contre la société Axa alors, selon le moyen :

1°/ que les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police ; que la clause par laquelle l'assureur exclut sa garantie pour les sinistres résultant d'un « défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui » est nulle, comme se référant à des critères imprécis et à des hypothèses non limitativement énumérées ; qu'en faisant néanmoins application de cette clause pour écarter la garantie de la société Axa, l'arrêt a violé l'article L. 113-1 du code des assurances ;

2°/ que l'assureur doit prouver que le cas d'exclusion de la garantie a été la cause exclusive du sinistre ; qu'en l'espèce, en se contentant de relever que M. Y... n'avait pas procédé à la réfection des planchers vétustes, sans rechercher si ce défaut d'entretien était la cause exclusive de l'effondrement d'une partie du plancher de l'établissement assuré, cependant qu'elle relevait que cet effondrement procédait également de la présence d'insectes xylophages, inconnue de M. Y..., la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 113-1 du

code des assurances ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, qu'en raison d'un sinistre survenu trois ans auparavant, M. Y... connaissait depuis lors l'état de vétusté des planchers, lesquels nécessitaient une réfection qu'il n'avait pas effectuée, et relevé que le contrat d'assurance qu'il avait souscrit auprès de la société Axa stipulait que les dommages, ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui, n'entraient pas dans l'objet ni dans la nature du contrat, la cour d'appel en a exactement déduit qu'eu égard aux manquements antérieurs au sinistre de M. Y..., qui caractérisaient l'absence d'aléa, les conditions de mise en oeuvre de garantie de la police n'étaient pas réunies ;

Et attendu, d'autre part, qu'après avoir relevé que M. Y... avait appris la présence d'insectes xylophages à l'occasion du second sinistre, la cour d'appel n'a pas méconnu les conséquences légales de ses constatations en retenant que l'état général de vétusté des planchers, caractérisé par des fissurations et un effondrement partiel lorsque le premier sinistre était survenu, suffisait à rendre nécessaire leur réfection sans attendre de connaître l'existence d'un phénomène partiellement aggravant ;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le second moyen de ce pourvoi, pris en sa première branche :

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

Attendu que pour fixer l'indemnisation due par M. Y... à la société JBP au titre des pertes d'exploitation du fonds de commerce pour les années 2008 à 2010 et de la perte de valeur de celui-ci à la somme totale de 209 583,50 euros en condamnant M. Y... à réparer le dommage résultant de la cessation de l'exploitation de l'hôtel à concurrence de 70 %, l'arrêt retient que la société JBP ne peut obtenir réparation de ses préjudices qu'à hauteur de l'imputabilité des dommages au bailleur à ce taux ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que l'état de vétusté des planchers, nécessitant de lourds travaux de réfection par le propriétaire de l'immeuble, avait été à l'origine de l'interruption de l'exploitation de l'activité hôtellerie dans les locaux loués, et retenu que M. Y..., qui avait manqué à son obligation de délivrance en tant que bailleur, devait répondre envers la société JBP du préjudice résultant de l'impossibilité d'exploiter cette activité, la cour d'appel a violé les textes et principes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le dernier grief :

REJETTE le pourvoi incident ;

Et sur le pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que l'indemnisation due par le bailleur, M. Y..., au preneur, la société JBP, au titre des préjudices de perte d'exploitation des années 2008 à 2010 et de perte de valeur du fonds de commerce, s'établit à la somme totale de 209 583,50 euros, l'arrêt rendu le 13 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit

arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, le condamne à payer à M. X..., en qualité de liquidateur judiciaire de la société JBP, et à la société Axa France IARD, chacun, la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du onze mai deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits AU POURVOI PRINCIPAL par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. X..., ès qualités.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déboute M. Michel X..., ès qualités, de ses demandes a l'encontre de la société Cemavi ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'ainsi que l'a justement retenu le premier juge, a la lecture de l'acte de cession du fonds de commerce par l'EURL Cemavi a la SARL JPB, le cessionnaire s'était engagé à prendre le fonds de commerce dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance ; que la SARL JPB qui avait visité des lieux ne pouvait ignorer le défaut d'entretien des salles de bains et notamment des joints d'étanchéité des carrelages et des bacs de douche ; qu'il lui appartenait donc d'effectuer les travaux de réfection nécessaires des salles d'eau avant d'exploiter l'hôtel ; () que le cessionnaire ne peut donc se prévaloir à l'encontre de son cédant d'un partage de responsabilité entre eux ; que les demandes de la SARL JPB a l'encontre de l'EURL Cemavi seront en voie de rejet ; que le jugement sera confirmé sur ce point ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la réception sans réserve de la chose vendue couvre les défauts apparents de conformité ainsi que les vices cachés ; qu'en l'espèce, l'acte de cession du fonds de commerce stipulait que le cessionnaire prenait le fonds de commerce avec tous les éléments en dépendant dans l'état où le tout se trouvait le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix pour quelque cause que ce soit notamment pour mauvais fonctionnement ou vétusté des installations dans la mesure où les déclarations faites par le cédant se révélaient exactes ; que le dégât des eaux de la fin de l'année 2007 dans les chambres 6 et 7 de l'hôtel est survenu en raison d'un défaut d'entretien important des joints de faïence et des joints de liaison entre les bacs et le carrelage ; que l'expert judiciaire en visitant des chambres attenantes a relevé ce défaut d'entretien des éléments qui contribuent à l'étanchéité des douches ; qu'il indique en conséquence que l'état d'entretien des étanchéités des salles de bains des autres chambres n'est pas satisfaisant et que des travaux doivent donner l'occasion à l'exploitant d'améliorer les étanchéités périphériques actuellement défectueuses des receveurs de douches ainsi que les étanchéités verticales au niveau des joints de faïence ; que la SARL JPB ne peut contester avoir visité les lieux avant l'acquisition du fonds de commerce et qu'elle n'a pu ainsi manquer de relever les défauts apparents relatives à la mauvaise étanchéité des douches ; qu'elle, a pris le fonds de commerce cédé dans l'état où il se trouvait le jour de l'entrée en jouissance et qu'il lui appartenait donc d'effectuer tous les travaux nécessaires afin de remédier à l'état apparent de ces éléments avant de commencer l'exploitation des lieux ; que les demandes de la SARL JPB à l'encontre de l'EURL Cemavi doivent donc être rejetées ;

ALORS, D'UNE PART, QU'est dépourvue d'efficacité la clause visant à exonérer le cédant d'un fonds de commerce, à l'égard du cessionnaire, de son obligation de délivrance ; qu'en l'espèce, en excluant toute responsabilité de la société Cemavi à l'égard de la société JPB, à raison du défaut d'entretien des salles de bains et notamment des joints

d'étanchéité des carrelages et des bacs de douche, au regard de la clause insérée dans le contrat de cession du fonds de commerce prévoyant que le cessionnaire s'engageait à prendre le fonds de commerce dans l'état ou il se trouvait le jour de l'entrée en jouissance, la cour d'appel a violé les articles 1603 et 1604 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la circonstance que le cessionnaire d'un fonds de commerce comprenant un droit au bail, ait pu se rendre compte d'un défaut d'entretien des locaux, n'est pas propre à exonérer le cédant de son obligation de délivrance ; qu'en l'espèce, en excluant toute responsabilité de la société Cemavi à l'égard de la société JBP, à raison du défaut d'entretien des salles de bains et notamment des joints d'étanchéité des carrelages et des bacs de douche, en ce que la société JBP ne pouvait, dès lors qu'elle avait visité les lieux, en ignorer l'existence, la cour d'appel a violé les articles 1603 et 1604 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'indemnisation due par le bailleur, M. Jean-Pierre Y..., au preneur, la société JBP, au titre des préjudices de perte d'exploitation des années 2008 à 2010 et de perte de valeur du fonds de commerce, s'établissait à la somme totale de 209 583,50 euros ;

AUX MOTIFS QUE sur l'indemnisation des préjudices de la SARL JPB : qu'alors que la SARL JPB a pris le fonds de commerce en l'état ou il se trouvait et est dès lors mal fondée à réclamer une quelconque indemnisation à son cédant, elle ne peut en définitive obtenir réparation de ses préjudices qu'à hauteur de l'imputabilité des dommages au bailleur, retenue à 70 % ; qu'il y a donc lieu d'appliquer à chacun des postes de préjudice le taux de 70 % de responsabilité retenu à l'encontre du bailleur pour calculer le montant de l'indemnisation dont ce dernier est redevable ; que ces calculs sont les suivants : Préjudice d'exploitation 2008 : 119 530 € + 27 000 € = 146 530 € ; droit à indemnisation 2008 : 146 530 x 70 % = 102 571 € ; Préjudice d'exploitation 2009 : 27 000 € ; droit à indemnisation 2009 : 27 000 € x 70 % = 18 900 € ; Préjudice d'exploitation 2009 : 25 875 € ; droit à indemnisation 2009 : 25 875 € x 70 % = 18 112,50 € ; Perte de valeur du fonds de commerce : 100 000 € ; droit à indemnisation de cette perte de valeur : 70 000 € ; Total général : 209 583,50 € ; qu'en conséquence, l'indemnisation due par le bailleur au preneur s'établit à la somme de 209 583,50 € ;

ALORS QUE les dommages-intérêts alloués à la victime doivent réparer le préjudice subi par elle sans qu'il en résulte ni perte ni profit ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que l'insécurité des planchers en général, qui avait entraîné la cessation de l'exploitation de la partie hôtellerie des locaux loués à la société JBP, était imputable pour le tout à un manquement de M. Jean-Pierre Y... à ses obligations de bailleur ; qu'en condamnant néanmoins M. Jean-Pierre Y... à réparer le dommage né d'une telle cessation de cette exploitation à hauteur de 70 % seulement, la cour d'appel a violé le principe de réparation intégrale du préjudice, ensemble l'article 1382 du code civil ;

ALORS, A TOUT LE MOINS, QUE la contradiction de motifs équivaut à une absence de motif ; qu'en l'espèce, en indemnisant à hauteur de 70 % seulement le préjudice subi par la société JBP à raison de la cessation de l'exploitation de l'activité d'hôtellerie, quand elle avait pourtant retenu que M. Jean-Pierre Y... devait répondre de ce préjudice en son entier, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

Moyen produit AU POURVOI INCIDENT par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour M. Y...

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué débouté M. Y... de ses demandes de garantie formées contre la société AXA France IARD ;

AUX MOTIFS QUE « Alors qu'ainsi qu'il a été dit plus haut, le bailleur avait une connaissance obligée de l'état de vétusté des planchers depuis 2005, nécessitant leur réfection à laquelle il n'a pourtant pas procédé, le risque d'effondrement existait avant la survenance du sinistre déclenché par le dégât des eaux. C'est à bon droit que le premier juge - rappelant que les dispositions de l'article 1964 du code civil confèrent un caractère aléatoire au contrat d'assurance de sorte que celui-ci ne peut porter sur un risque que l'assuré sait déjà réalisé - a retenu la clause d'exclusion stipulée en page 44 des conditions générales selon laquelle : « les dommages ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui, n'entrent pas dans l'objet ni dans la nature du contrat ». Il souligne à

juste titre que les manquements de l'assuré antérieurs au sinistre caractérisent le défaut d'aléa de sorte que les conséquences de ce sinistre ne peuvent être couvertes par le contrat d'assurance. Y ajoutant, la cour observe que, quand bien même le bailleur n'a eu connaissance de la présence d'insectes xylophages qu'à la suite du second rapport du cabinet SOCOTEC, l'état général de vétusté des planchers - caractérisé par des fissurations et un effondrement partiel en 2005 - était suffisant à rendre nécessaire leur réfection, sans attendre de connaître l'existence d'un phénomène potentiellement aggravant » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « Il est constant que Monsieur Y... est propriétaire des murs depuis 1959 ; qu'il est tout aussi constant que Monsieur Y..., malgré les constatations d'un expert judiciaire en 2005, n'a procédé à aucun travaux de confortation des planchers vétustes ; que l'article 1964 du Code civil dispose que le contrat aléatoire, tel le contrat d'assurance, est une convention réciproque dont les effets dépendent d'un événement incertain ; qu'ainsi le contrat d'assurance, par nature aléatoire, ne peut porter sur un risque que l'assuré sait déjà réalisé ; que les conditions générales du contrat d'assurance souscrit par M. Y... stipulent en page 44 que les dommages ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui, n'entrent pas dans l'objet ni dans la nature du contrat ; qu'en l'espèce M. Y... connaissait, ainsi qu'il a été démontré, l'état des planchers de l'immeuble et qu'il s'est rendu coupable d'un défaut permanent et volontaire d'entretien et d'un manque intentionnel de réparation ; qu'en conséquence les conditions de la mise en oeuvre de garantie de la police ne sont pas réunies en raison des manquements de l'assuré antérieurs au sinistre et donc d'un défaut d'aléa » ;

1°) ALORS QUE les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police ; que la clause par laquelle l'assureur exclut sa garantie pour les sinistres résultant d'un « défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui » est nulle, comme se référant à des critères imprécis et à des hypothèses non limitativement énumérées ; qu'en faisant néanmoins application de cette clause pour écarter la garantie de la société AXA France IARD, l'arrêt attaqué a violé l'article L. 113-1 du code des assurances ;

2°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE l'assureur doit prouver que le cas d'exclusion de la garantie a été la cause exclusive du sinistre ; qu'en l'espèce, en se contentant de relever que M. Y... n'avait pas procédé à la réfection des planchers vétustes, sans rechercher si ce défaut d'entretien était la cause exclusive de l'effondrement d'une partie du plancher de l'établissement assuré, cependant qu'elle relevait que cet effondrement procédait également de la présence d'insectes xylophages, inconnue de M. Y..., la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 113-1 du code des assurances.