

27 septembre 2010
Cour d'appel de Pau
RG n° 08/02512

1ère Chambre

Texte de la décision

Entête

RN/PP

Numéro 3959/10

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRET DU 27/09/10

Dossier : 08/02512

Nature affaire :

Demande en garantie

formée contre le vendeur

Affaire :

S.A.R.L. [Adresse 7]

C/

Epoux [I],

[H] [W],

S.C.I. L'ESSOR JPN, Compagnie MMA IARD

Grosse délivrée le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R E T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 27 Septembre 2010, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

* * * * *

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 31 Mai 2010, devant :

Monsieur NEGRE, Président, magistrat chargé du rapport conformément à l'article 785 du code de procédure civile

Monsieur CASTAGNE, Conseiller

Monsieur AUGÉY, Conseiller

assistés de Madame PEYRON, Greffier, présente à l'appel des causes.

Les magistrats du siège ayant assisté aux débats ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANTE :

S.A.R.L. [Adresse 7] agissant poursuites et diligences en la personne de son mandataire ad'hoc Monsieur [N] [F]

[Adresse 7]

[Localité 10]

représentée par la SCP DE GINESTET / DUALE / LIGNEY, avoués à la Cour

assistée de la SCP DE BRISIS-ESPOSITO, avocats au barreau de MONT DE MARSAN

INTIMES :

Monsieur [K] [I]

[Adresse 11]

[Adresse 3]

[Localité 6]

Madame [J] [V] épouse [I]

[Adresse 11]

[Adresse 3]

[Localité 6]

représentés par la SCP LONGIN, LONGIN-DUPEYRON, MARIOL, avoués à la Cour

assistés de Me THOUIN, avocat au barreau de PAU

Maître [H] [W]

[Adresse 8]

[Adresse 8]

[Localité 4]

Compagnie MMA IARD

[Adresse 1]

[Localité 5]

INTERVENANTE FORCEE

représentés par Me VERGEZ, avoué à la Cour

assistés de la SCP KHUN, avocats au barreau de PARIS

S.C.I. L'ESSOR JPN prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 9]

[Adresse 9]

[Localité 2]

représentée par la SCP MARBOT / CREPIN, avoués à la Cour

assistée de la Selarl CONRAD & PARISOT, avocats au barreau de THONON-LES-BAINS

sur appel de la décision

en date du 24 NOVEMBRE 2005

rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONT DE MARSAN

Exposé du litige

FAITS ET PROCEDURE

Par actes du 30 mai et du 13 juin 2003, les époux [I] ont assigné la SARL [Adresse 7] et la SCI L'ESSOR JPN devant le tribunal de grande instance de Mont de Marsan au visa des articles 1641, 1644 et 1645 du code civil, aux fins de voir prononcer la résolution de la vente d'un fonds de commerce d'hôtel, bar, restaurant, débit de boissons acquis par eux de la SARL [Adresse 7] suivant acte reçu le 6 février 2003 par Maître [H] [W], notaire à [Localité 4], et exploité à [Localité 10] (Landes) dans des locaux appartenant à la SCI L'ESSOR JPN et d'obtenir paiement de différentes sommes.

Ils exposaient :

- qu'ayant pris possession des lieux, ils avaient pu constater, en procédant à des travaux d'aménagement, des traces d'attaque d'insectes xylophages sur les boiseries, que procédant à des investigations plus poussées, ils s'étaient rendu compte que les poutres intérieures de la bâtisse étaient soit coffrées, soit plâtrées et peintes de telle sorte qu'il était impossible de voir leur état réel et que comparant avec un état des lieux de 1995 qui leur avait été remis lors de la cession, ils avaient pu constater la dégradation des locaux et avaient donc fait constater l'état des lieux par Maître [G], huissier de justice, le 11 mars 2003,
- qu'ils avaient alors averti le bailleur en sollicitant son intervention dans le cadre de l'article 609 du code civil, craignant que certaines poutres n'assurent plus la solidité de l'immeuble et puissent compromettre la sécurité des lieux recevant du public mais que celui-ci leur avait fait savoir, par courrier de son conseil du 4 avril 2003, qu'il n'entendait pas intervenir en réparation de l'immeuble pour n'en avoir pas l'obligation,
- qu'à ce courrier étaient annexés trois autres courriers adressés l'un à Monsieur [F] (gérant et associé unique de la SCI), le second au notaire, Maître [W], et le troisième aux précédents propriétaires, les époux [P], à la lecture desquels il apparaissait que Monsieur [F] ne pouvait qu'être parfaitement au courant de la présence de termites dans les locaux dans la mesure où ce phénomène résultait d'une colonisation déjà ancienne dont il avait inévitablement constaté les manifestations durant le temps de son occupation,
- que courant avril 2003, ils avaient eux-mêmes constaté la présence active des insectes xylophages, ayant été brusquement témoins de l'envol d'insectes sortant des boiseries et provoquant la chute de sciure et de petits éclats de bois,
- que cela les avait obligés de condamner d'urgence une chambre de l'hôtel, les clients se retrouvant au réveil avec de la sciure sur eux et sur le lit et des insectes virevoltant dans la pièce,

- qu'ils avaient alors fait une déclaration en mairie, déposée le 7 mai 2003, comme la loi leur en faisait obligation,

- que la présence d'insectes xylophages dans un immeuble dont l'ossature et les planchers étaient en bois ne pouvait qu'avoir pour conséquence de mettre en danger la solidité de l'immeuble et de porter atteinte aux conditions normales d'exploitation du fonds de commerce et qu'à l'évidence, s'ils avaient été tenus au courant de la présence de ces insectes xylophages dans les locaux, ils ne se seraient pas portés acquéreurs.

Par ordonnance du 21 juin 2004, le juge de la mise en état a notamment :

- constaté que par avis du 30 mars 2004, la Commission de sécurité avait préconisé la fermeture immédiate de l'établissement L'[Adresse 7],

- ordonné la suspension du paiement des loyers dus par les époux [I] à la SCI L'ESSOR JPN à compter du 30 mars 2004,

- débouté les époux [I] de leur demande de travaux de réfection,

- donné acte aux époux [I] de ce qu'ils se réservaient la possibilité de demander devant le juge du fond tous dommages et intérêts pour la perte d'exploitation qu'ils subissaient de façon partielle depuis mars 2003 et de façon totale depuis janvier 2004.

Selon acte de constitution du 21 avril 2005, Maître [W] est intervenu volontairement devant le tribunal comme 'venant aux droits de l'ESSOR JPN assigné par acte du 30 mai 2003".

Suivant jugement du 24 novembre 2005, assorti de l'exécution provisoire, le tribunal de grande instance de Mont de Marsan :

- a reçu l'intervention volontaire de Maître [W],

- a prononcé la résolution de la vente conclue selon acte dressé par Maître [H] [W], notaire, le 6 février 2003, entre la SARL [Adresse 7] d'une part et les époux [I] d'autre part, portant sur un fonds de commerce d'hôtel, bar, restaurant, débit de boissons sis à [Adresse 7],

- a précisé que cette résolution était opposable à la SCI L'ESSOR JPN,

- a condamné la SARL [Adresse 7] à verser aux époux [I] :

' la somme de 114.350 € représentant le prix du fonds de commerce,

' la somme de 18.903 € au titre des frais d'agence et de l'acte de vente,

' la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice matériel,

' la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice économique et moral,

' la somme de 570 € au titre des frais de dossiers,

' la somme de 2.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- a condamné la SARL [Adresse 7] à payer aux époux [I] le montant des intérêts versés à la banque LYONNAISE DE BANQUE depuis le 6 février 2003 jusqu'au paiement effectif du prix du fonds ainsi que, sur justificatif, l'indemnité pour remboursement anticipé du prêt qui serait versée par les époux [I] à ladite banque,

- a dit que la condamnation ci-dessus porterait intérêts au taux légal à compter de la date de remboursement par anticipation par les époux [I] du capital emprunté à la banque,

- a rappelé que les loyers n'étaient plus dus depuis le 30 mars 2004,

- a condamné Maître [H] [W] à relever et garantir la SCI L'ESSOR JPN de toutes les condamnations, y compris celle aux dépens, prononcée contre elle dans le jugement,

- a condamné Maître [H] [W] :

' à verser à la SCI L'ESSOR JPN les sommes de 11.546,15 € au titre des pertes de loyer à la date du 30 octobre 2005, de 1.019,13 € au titre du coût de l'examen technique et de 4.000 € à titre de dommages et intérêts,

' à verser à la SCI L'ESSOR JPN la somme mensuelle de 524,83 € entre le 1er novembre 2005 et la date du jugement, au titre des pertes de loyer,

' à supporter pour moitié le coût de la remise en état de l'immeuble,

- a rejeté l'ensemble des autres demandes,

- a fait masse des entiers dépens de l'instance et les a partagés à égalité entre la SARL [Adresse 7] et la SCI L'ESSOR JPN.

Le tribunal a notamment considéré, aux motifs de sa décision, sur l'action en garantie dirigée contre les vendeurs :

- que l'infestation non contestée d'insectes xylophages telle que décrite par Monsieur [E] (expert sollicité par le bailleur, dans son rapport du 17 novembre 2003) et ayant finalement abouti à la fermeture administrative de l'établissement, constituait un vice au sens de l'article 1641 du code civil,

- que le procès-verbal de constat dressé le 11 mars 2003 à la demande des époux [I] qui tendait à l'établissement d'un état général des lieux démontrait la réalité de l'infestation sans en décrire l'ampleur ni les conséquences que seules des investigations plus poussées, notamment de démontage, avaient permis de mettre en évidence, qu'il n'était pas soutenu que les demandeurs avaient procédé à de telles vérifications techniques avant l'achat, la SARL [Adresse 7] n'apportant pas la preuve des circonstances dans lesquelles les lieux auraient été mis à disposition des candidats acquéreurs une semaine avant la vente ni des travaux qu'ils y auraient réalisés et qu'en définitive, il ne pouvait résulter de la seule visite des lieux préalable à l'achat et du constat d'huissier établi postérieurement la preuve que les acquéreurs connaissaient le vice avant la vente,

- qu'il n'était pas explicitement soutenu qu'ils auraient dû le connaître et qu'aucune légèreté ne pouvait leur être reprochée, tenant d'une part l'existence de la visite préalable en présence, semblait-il, d'un agent immobilier et d'autre part et surtout, la bonne foi avec laquelle ils pouvaient escompter que le vendeur formerait et exécuterait la convention avec eux en les informant loyalement de l'état des lieux, en particulier à l'égard de l'état parasitaire,

- que la preuve du vice caché étant ainsi apportée et les autres conditions légales respectées, il y avait lieu de faire droit à l'option choisie par les acquéreurs et que la résolution de la vente devait donc être prononcée,

- qu'il n'était pas contesté et qu'il résultait au demeurant tant de la durée de l'exploitation que des travaux qu'elle avait réalisés entre 1994 et 2003 que la SARL [Adresse 7] connaissait l'état d'infestation des lieux et que celle-ci devait donc réparer l'entier préjudice subi par les acquéreurs.

Sur les recours réciproques entre la SARL [Adresse 7] et la SCI L'ESSOR JPN, le premier juge a considéré :

- qu'au vu de l'attestation établie en date du 18 janvier 1995 par Monsieur [D], géomètre-expert et annexée à l'acte de vente de l'immeuble dressé le 17 février 1996, dont l'acquéreur, la SCI L'ESSOR JPN, ne contestait pas avoir eu connaissance, et que quoi qu'il pût être dit plus avant sur le rôle qu'aurait dû jouer le notaire à l'égard de l'acquéreur, ce dernier ne pouvait soutenir qu'il ignorait, en achetant le bien, qu'il présentait un état d'infestation nécessitant déjà non seulement des mesures préventives mais encore une vérification complète et un traitement curatif,

- que dès lors, l'inaction persistante du nouveau propriétaire des lieux, conjuguée à celle de l'exploitant de l'époque, était directement à l'origine des dommages constatés sept ans plus tard dans le constat du 11 mars 2003, puis décrits complètement dans l'examen technique amiable du 17 novembre 2003,

- que par voie de conséquence, chacun, pour ce qui le concernait, avait commis une faute directement et exclusivement à l'origine de son obligation, sur le fondement de l'article 1641 du code civil pour le vendeur et sur celui de l'article 1721 pour le bailleur, à réparer partie du dommage causé aux demandeurs et qu'en application de la règle 'nemo auditur...', aucun n'était bien fondé à réclamer à l'autre d'être relevé et garanti des condamnations prononcées contre lui.

Sur la demande d'indemnité pour perte d'exploitation présentée par les époux [I] contre la SCI L'ESSOR JPN, le tribunal a considéré :

- qu'en agréant l'acquéreur du fonds de commerce dans l'acte du 6 février 2003, la SCI L'ESSOR JPN, qui avait consenti le même jour le renouvellement du bail, était tenue à l'égard du preneur des obligations contractuelles nées du contrat de location,

- que l'article 1721 du code civil l'obligeait à garantir le locataire de vices de l'immeuble et qu'en l'espèce, l'infestation massive d'insectes xylophages avait limité puis empêché l'exploitation de l'établissement.

Jugeant enfin recevable l'intervention de Maître [H] [W] comme étant fondée sur des prétentions se rattachant par un lien suffisant aux prétentions des parties, le tribunal a enfin considéré :

- qu'il n'était pas contesté, puisque c'était l'objet même de son intervention, qu'il devait garantie à la SCI L'ESSOR JPN des condamnations prononcées contre elle dans le jugement,

- que pour obtenir sa condamnation à l'indemniser des loyers perdus, du coût de l'examen technique de Monsieur [E] et des frais de remise en état de l'immeuble, outre dommages et intérêts, la SCI L'ESSOR JPN invoquait la faute du notaire dans l'opération de vente finalisée par acte authentique du 17 février 1996,

- qu'il n'était, en effet, pas contesté que Maître [W] aurait dû, en raison des termes de l'attestation de Monsieur [D], déconseiller la vente et, en raison de son ancienneté, requérir un nouvel état parasitaire,

- qu'encre que cet événement soit indifférent à la solution du litige, la preuve du manquement du notaire à son obligation de conseil résultait de la façon, au demeurant particulièrement inopportune, avec laquelle il avait tenté, ensuite, de le masquer,

- que cependant, dans la mesure où la SCI L'ESSOR JPN n'ignorait pas, à la date de l'acte, les risques que comportait l'acquisition et les obligations qu'elle générerait pour les besoins de la préservation du bien de la prolifération des insectes xylophages, son manque de prudence et de diligence avait également contribué au dommage qu'elle avait subi, en conséquence de quoi son droit à réparation serait limité à la moitié de son dommage.

Par acte du 7 février 2006, la SARL [Adresse 7] a interjeté appel de ce jugement.

Par acte de constitution du 28 avril 2006, 'Maître [H] [W] notaire' a constitué avoué sur la déclaration d'appel du 7 février 2006.

Par acte du 2 juillet 2009, la SCI L'ESSOR JPN a assigné en intervention forcée la société MMA IARD en qualité d'assureur responsabilité professionnelle de Maître [H] [W].

Moyens

Suivant conclusions du 9 novembre 2009, la SARL [Adresse 7] demande à la cour :

- au visa de l'article 122 du code de procédure civile,

' de déclarer irrecevable l'action engagée par les époux [I] due à la disparition du fonds de commerce (ce, pour défaut d'intérêt en ce que ces derniers, ayant cessé leur activité le 9 avril 2004 et s'étant fait radier du registre du commerce et des sociétés à compter du 31 mars 2004, ont fait disparaître le fonds de commerce et ne peuvent donc plus aujourd'hui demander la résolution de la vente, laquelle implique la restitution du fonds alors que celui-ci a disparu)

- au visa des articles 1641 et suivants du code civil et L 141 et suivants du code de commerce,

' de constater qu'en tant que vendeur du fonds de commerce, elle n'a pas manqué à ses obligations contractuelles et de débouter par conséquent les époux [I] de toutes demandes à son encontre,

- subsidiairement,

' de constater que le litige porte en réalité sur la délivrance conforme de la chose louée, de l'entière responsabilité du propriétaire,

' de condamner la SCI L'ESSOR JPN et en tant que de besoin Maître [W] à la relever et garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,

' de condamner les époux [I] à lui payer la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Suivant conclusions du 22 septembre 2009, les époux [I] demandent à la cour, nonobstant le sursis à statuer présenté par Maître [W] dans le litige l'opposant à la SCI L'ESSOR JPN, de statuer dès à présent sur le litige qui les oppose à la SARL [Adresse 7] et à la SCI L'ESSOR JPN et au visa des articles 1641, 1644, 1645, 1719, 1720, 1721, 1147 et 1184 du code civil,

- DE CONFIRMER le jugement entrepris

' en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente du fonds de commerce,

' en ce qu'il a rendu cette résolution opposable à la SCI L'ESSOR JPN et qu'il a rappelé que les loyers n'étaient plus dus par les preneurs à compter du 31 mars 2004,

' en ce qu'il a condamné la SARL [Adresse 7] à leur verser les sommes de 114.350 € et de 18.903 € outre intérêts sur ces sommes ainsi que le montant des intérêts versés à la LYONNAISE DE BANQUE depuis le 6 février 2003,

' en ce qu'il a pris acte de l'intervention volontaire de Maître [W] et l'a condamné à la relever et garantir,

- SUBSIDIAIREMENT si la cour devait considérer que la disparition du fonds de commerce s'oppose au prononcé de la résolution de la vente,

' de dire et juger la SARL [Adresse 7] fautive de n'avoir pas déclaré l'état d'infestation de l'immeuble et responsable de la disparition du fonds de commerce par cessation d'exploitation imposée aux époux [I],

' en conséquence, condamner la SARL [Adresse 7] à leur payer des dommages et intérêts à hauteur du prix du fonds (114.350 €), des frais accessoires d'acquisition (18.903 € pour commission et frais d'agence), soit au total la somme de 133.253 €,

- de les recevoir en leur APPEL INCIDENT, de réformer partiellement le jugement entrepris et statuant à nouveau,

' de condamner la SARL [Adresse 7] à payer

' la somme de 6.500 € au titre des frais de mise aux normes et de réparation,

' la somme de 745 € au titre des frais d'état des lieux dressés par l'huissier,

' la somme de 1.100 € au titre des frais d'emménagement et de déménagement,

' la somme de 20.000 € pour le préjudice moral et le préjudice économique dû à la perte de revenus pendant le temps nécessaire pour reprendre une activité rémunératrice,

' de condamner la SCI L'ESSOR JPN à payer

' la somme de 7.156 € pour la perte d'exploitation partielle pour la période d'avril 2003 à décembre 2003,

' la somme de 1.849 € par mois pour la perte d'exploitation totale à compter d'avril 2004 jusqu'à la date du prononcé de la résolution de la vente,

- A TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE si la cour réformait le jugement entrepris pour ne pas prononcer la résolution de la vente aux torts de la SARL [Adresse 7],

' de prononcer la résolution du bail aux torts du bailleur, la SCI L'ESSOR JPN,

' de dire et juger qu'aux termes de l'article 1719, alinéas 2 et 3, du code civil, le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail,

' de dire et juger que le bailleur n'a pas respecté ses obligations relevant de l'article 1720 du code civil,

' de dire et juger qu'ils ne peuvent être redevables d'aucun loyer à compter du 30 mars 2004,

' sur la base des articles 1184 et 1721 du code civil, de prononcer la résiliation du bail avec dommages et intérêts,

' au titre des dommages et intérêts, de condamner la SCI L'ESSOR JPN à leur payer la somme de 140.853 €,

' prenant acte de l'intervention volontaire de Maître [H] [W] qui s'est déclaré prendre la suite de la SCI L'ESSOR JPN, de le condamner solidairement avec ladite SCI,

- SUR L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE,

' de condamner solidairement la SARL [Adresse 7], la SCI L'ESSOR JPN et Maître [W] à leur payer la somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Suivant conclusions du 2 octobre 2009, la SCI L'ESSOR JPN, intervenant en la personne de son gérant Monsieur [C], demande à la cour, au visa des articles 1641, 1644, 1645, 1384, 605 et 606 du code civil, de l'article 2 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et de l'arrêté préfectoral des 30 avril et 2 juillet 1999,

- IN LIMINE LITIS,

' de statuer ce que de droit sur la fin de non recevoir soulevée par la SARL [Adresse 7] à l'encontre des époux [I],

' de rejeter ladite fin de non recevoir au motif qu'elle est intervenue trop tardivement,

' de constater l'intention dilatoire de la SARL [Adresse 7],

' de condamner la SARL [Adresse 7] à la somme de 2.500 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice par elle subi du fait des manoeuvres dilatoires ainsi constatées,

- AU FOND,

' de constater que la SARL [Adresse 7] doit être tenue de garantir les vices cachés affectant les locaux du fonds de commerce cédé aux époux [I],

' de constater qu'elle ignorait depuis 1996 la présence des xylophages dans les locaux du fonds de commerce, dont le droit au bail a été cédé par la SARL [Adresse 7] aux époux [I],

- EN CONSEQUENCE,

' de faire droit à la demande de résolution de la vente du fonds de commerce conclue le 6 février 2003,

' de faire droit à la demande de condamnation de la SARL [Adresse 7] au paiement des sommes réclamées par les époux [I],

- ' de débouter les époux [I] de leur demande tendant à sa condamnation,
- ' de constater que Maître [H] [W] est intervenu aux droits de la SCI L'ESSOR JPN en principal, intérêts, frais et accessoires, débours et dépens,
- ' de condamner Maître [H] [W] à la garantir et suppléer de toute condamnation prononcée à son encontre,
- ' de condamner la société MMA IARD à relever et garantir Maître [H] [W] des condamnations lui incombant,
- ' de statuer ce que de droit sur la garantie due par la SARL [Adresse 7] au profit de Maître [H] [W],

- ' de condamner la SARL [Adresse 7] ou tout succombant au paiement de la somme de 5.000 € à son profit, en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- ' de condamner la même ou tout succombant aux entiers dépens de première instance et d'appel en ce compris les frais et honoraires déboursés pour l'ensemble des expertises intervenues dans le cadre du litige.

Suivant conclusions du 6 mai 2009, Maître [H] [W] demande à la cour, au visa de l'article 1382 du code civil,

- de dire et juger L'ESSOR JPN, la SARL [Adresse 7] et les époux [I] tant irrecevables que mal fondés en toutes leurs demandes à son encontre,

- de les en débouter,

- d'infirmer en conséquence le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à garantir la SCI L'ESSOR JPN et à lui verser diverses sommes à titre de dommages et intérêts,

- subsidiairement, de prononcer le sursis à statuer jusqu'à l'issue de la procédure pendante devant cette cour d'appel à la suite de l'appel interjeté par lui du jugement rendu le 23 avril 2008 par le tribunal de grande instance de Mont de Marsan dans la procédure en contestation de la transaction du 30 novembre 2005,

- de condamner la SCI L'ESSOR JPN au paiement de la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il soutient essentiellement que les fautes alléguées à son encontre ne sont pas directement à l'origine du préjudice invoqué par la SCI L'ESSOR JPN, par la SARL [Adresse 7] et par les époux [I].

Suivant conclusions du 25 septembre 2009, la société MMA IARD demande à la cour de lui donner acte de sa présence aux débats et de ce qu'elle fait totalement sienne l'argumentation développée par son assuré, Maître [H] [W], dans ses conclusions, et de condamner la SCI L'ESSOR JPN en tous les dépens.

Le Ministère Public a visé la procédure le 25 juillet 2006, s'en rapportant à la décision de la cour.

L'instruction de la procédure a été déclarée close par ordonnance du 6 avril 2010.

Motivation

MOTIFS DE L'ARRET

Attendu que les époux [I] ont fait procéder, suivant procès-verbal du 11 mars 2003, à un constat de l'état des locaux dont ils avaient acquis le droit au bail de la SARL [Adresse 7] au titre des éléments incorporels du fonds de commerce cédé ; que l'huissier de justice devait constater l'infestation de ces locaux par les termites et que le rapport d'expertise établi le 17 novembre 2003 par Monsieur [E], à la demande de la SCI L'ESSOR JPN, faisait ressortir la gravité de la situation ; que l'expert concluait que l'attaque des termites était très ancienne, que les travaux de traitement pour sauvegarder l'immeuble n'avaient pas été entrepris et qu'il était indispensable d'envisager une réhabilitation lourde des structures ; que même si des investigations plus complètes étaient préconisées, il ressort des constatations de l'huissier et de l'expert concernant les poteaux, les poutres et les bois intégrés dans les murs de brique, éléments faisant partie de la structure de l'immeuble, que la solidité de celui-ci et donc, la sécurité au sein de l'établissement qui y était exploité, se trouvaient compromises ; qu'un traitement des bois existants ne pouvait même plus être envisagé en raison de l'importance des attaques ;

Que c'est ainsi que le 6 avril 2004, le maire de [Localité 10], considérant que l'état des locaux compromettrait gravement la sécurité du public et faisait obstacle à la poursuite de l'exploitation, prenait un arrêté de fermeture de l'établissement [Adresse 7], dont la réouverture ne pourrait intervenir qu'après mise en conformité, visite de la commission de sécurité et autorisation par arrêté municipal ; que s'étant déjà adressés en vain à leur bailleuse et n'étant pas en mesure de procéder eux-mêmes à cette mise en conformité, les époux [I] n'ont pu que se faire radier du registre du commerce et des sociétés et ont perdu leur fonds de commerce ;

Attendu que la SARL [Adresse 7] oppose en premier lieu aux époux [I] une fin de non recevoir tirée de la disparition du fonds de commerce litigieux ;

Et que tout en affirmant, sur le fond de l'action résolutoire, que les acquéreurs connaissaient le vice avant la vente, elle objecte qu'encre faudrait-il que le prétendu vice caché concerne l'un des éléments du fonds vendu et qu'au surplus, il soit démontré l'inexactitude des énonciations contenues à l'acte de cession et que ces deux conditions ne sont pas remplies en l'espèce ;

Attendu que la mention, dans l'acte de vente du fonds de commerce, selon laquelle le cessionnaire déclarait parfaitement connaître les locaux donnés à bail pour les avoir visités dès avant le jour de la vente ne fait pas obstacle à l'action résolutoire résultant de l'existence d'un vice caché ; que d'autre part, la perte de la chose fait obstacle à la résolution de la vente sauf si cette perte résulte du vice lui-même ;

Attendu que la SARL [Adresse 7] affirme que les acquéreurs connaissaient le vice avant la vente mais n'en apporte pas la preuve ; qu'au contraire, il apparaît que c'est le constat d'huissier du 11 mars 2003, suivi de l'expertise du 17 novembre 2003, qui leur a révélé l'existence du vice constitué par l'infestation et sa gravité ; qu'en effet, les traces de l'infestation étaient dissimulées par des coffrages et que c'est au démontage du lambris que l'huissier a constaté la présence 'd'une poutre complètement vermoulue en forme de fines lamelles, ravagée par les termites' ; que Monsieur [E] observe dans son rapport d'expertise que 'certains poteaux de bois furent enveloppés d'enduits pour obturer et > les désordres causés dans le bois' ; que la preuve de la connaissance par les époux [I] de l'état d'infestation, qualifié d'évolutif, ne peut résulter de la présence, signalée par l'expert, du seul caisson récemment réalisé par eux sur une poutre endommagée, tandis que des éléments de preuve contraire significatifs apparaissent réunis ;

Attendu que la SARL [Adresse 7] ayant cédé le droit au bail des locaux où était exploité le fonds de commerce, il importe de relever que le bail qui lui avait été consenti par les époux [P] à partir du 18 mars 1994 et qu'a poursuivi la SCI L'ESSOR JPN stipulait que le bailleur n'aurait à sa charge que les grosses réparations relatives au bien loué, telles que définies par l'article 606 du code civil, ainsi que toutes celles concernant le couvert ;

Attendu qu'est versée aux débats une copie de l'acte d'acquisition de la SCI L'ESSOR JPN du 17 février 1996, document auquel est annexé la copie d'un certificat établi par Monsieur [D], géomètre-expert, faisant état de la constatation de la présence de petites vrillettes et de traces de passage de termites et de capricornes dans l'auberge et ses dépendances ainsi que la présence de termites dans le sol, pouvant 'se manifester à tout moment et surtout lors de négligences dans les constructions' et recommandant la plus grande prudence en particulier pour les dépôts de bois où les travaux à réaliser ;

Que la SCI L'ESSOR JPN soutient que la prétendue attestation du 18 janvier 1996 n'a probablement jamais existé, l'acte authentique faisant référence à une attestation relative à l'état parasitaire du bien, délivrée le 18 janvier 1995 ;

Attendu qu'il n'est produit aucune copie de certificat datée du 18 janvier 1995 mais une copie de certificat datée du 18 octobre 1995 et celle datée du 18 janvier 1996, qui ont la même teneur et des signatures légèrement différentes ; qu'il s'en déduit que [T] [D] a établi au moins deux certificats et que, quelle que soit la raison pour laquelle le certificat annexé est daté du 18 janvier 1996 avec des caractères d'imprimerie différents alors que les caractères du certificat du 18 octobre 1995 sont homogènes, la SCI L'ESSOR JPN a bien été informée le jour de la passation de l'acte dans les termes reproduits qui étaient les mêmes que ceux du certificat annexé, bien que n'ayant pu qu'être dans l'incertitude sur la date effective de la visite des lieux par Monsieur [D] ;

Attendu que de son côté, la SARL [Adresse 7] avait effectué certains travaux de rénovation ; qu'elle avait notamment rénové deux chambres à la suite d'un dégât des eaux et que selon rapport d'inspection de la Direction des services vétérinaires, des aménagements étaient en cours en 2002 ; que toutefois, alors qu'elle a fait valoir que lors de sa propre entrée dans les lieux, la présence d'insectes xylophages avait été occultée par des artifices, il n'est pas établi qu'elle serait l'auteur des coffrages et enduits de 'camouflage' constatés après la vente aux époux [I] ;

Qu'elle a exécuté son obligation de délivrance qui portait notamment sur l'élément incorporel que constituait le droit au bail et qu'il ne peut lui être fait grief d'avoir dissimulé aux acquéreurs des éléments d'information sur un état parasitaire dont il n'est pas établi qu'il aurait été porté à sa connaissance par le bailleur, ni qu'elle en aurait, par la suite, découvert elle-même les manifestations ;

Attendu que si les préconisations de Monsieur [D] auraient pu incomber au preneur à la condition qu'il en fût informé, tel n'était assurément plus le cas des travaux à effectuer au stade d'infestation atteint lors de la cession du droit au bail aux époux [I], puisque s'étant alors agi d'une réhabilitation lourde des structures ;

Attendu que pourtant, le SCI L'ESSOR JPN, arguant d'une suspension du paiement des loyers à partir du mois de janvier

2004, se bornait, en date du 22 janvier 2004, à faire adresser aux époux [I], tout en se référant au rapport [E] en ce qu'il rappelait la gravité de la situation et précisait que l'activité de l'hôtel-restaurant devrait être interrompue au moins durant quatre ou cinq mois, une mise en demeure de payer les loyers et de solliciter le passage de la commission de sécurité ;

Qu'il convient de rappeler que l'arrêté de fermeture évoqué ci-dessus est intervenu le 6 avril 2004 ;

Attendu qu'il sera d'abord relevé que la SCI L'ESSOR JPN ne s'est pas préoccupée, lors du bail consenti à la SARL [Adresse 7], de la suite à donner aux préconisations de Monsieur [D] dont elle avait connaissance, ne serait-ce qu'en informant sa locataire, ce qu'elle ne justifie pas avoir fait alors que la présence de termites dans le sol, étant observé par ailleurs que certaines parties de la charpente n'avaient pu être visitées en raison de leur inaccessibilité, aurait dû l'inciter, en propriétaire prudent, à diligenter une inspection plus approfondie et à prendre l'initiative de tout traitement utile, préventif ou au besoin, curatif ;

Et attendu qu'en tout état de cause, ayant agréé les époux [I] comme étant ses nouveaux locataires, elle avait pour obligation première de pourvoir aux travaux de réhabilitation lourde devenus nécessaires, alors que l'impossibilité d'exploiter les locaux loués, dont il ne pouvait être ignoré à ce moment-là qu'ils étaient devenus non conformes à leur destination, ne permettant plus d'assurer la sécurité du public, autorisait les preneurs à se prévaloir de l'exception d'inexécution ;

Attendu que contrairement à ce que soutient la SCI L'ESSOR JPN, la perte du fonds de commerce ne résulte pas de son abandon par les époux [I] mais bien de la carence de ladite SCI qui a manqué à ses obligations de bailleuse ;

Attendu qu'il y a lieu, en conséquence, de prononcer la résiliation du bail aux torts de la SCI L'ESSOR JPN et de dire que les époux [I] ne sont redevables d'aucun loyer à compter du 30 mars 2004 ;

Attendu que faisant valoir que l'ensemble immobilier a été intégralement vandalisé et qu'aucune assurance n'ayant été souscrite par les locataires en titre, les dommages sont à sa charge, la SCI L'ESSOR JPN soutient que la faute ainsi commise par les époux [I] l'exonère de toute responsabilité ;

Attendu que les époux [I] répliquent que le défaut d'assurance par les locataires n'est que la conséquence de la propre défaillance du bailleur à garantir une occupation paisible des lieux loués et ne saurait l'exonérer a posteriori de toute responsabilité, faisant valoir que n'ayant pu poursuivre l'exploitation, du fait de la fermeture administrative, et s'étant retrouvés sans ressources, ils n'ont pu faire face aux dettes de leurs créanciers, dont la compagnie AVIVA qui assurait les locaux et le fonds, et que cette dernière, qui de surcroît exigeait un quadruplement de la prime en l'absence d'occupant, a résilié la police pour non paiement de prime ; qu'ils observent que le propriétaire était également tenu d'assurer son immeuble et relèvent, en se référant aux explications de Maître [W], que la SCI L'ESSOR JPN s'est trouvée indemnisée à

hauteur de 400.000 € par sa compagnie d'assurance en suite de l'incendie qui a détruit l'auberge en février 2008, ce dont elle déduit qu'elle n'a pas de préjudice à faire valoir ;

Attendu qu'il convient de considérer, au regard des circonstances ci-dessus évoquées, que les époux [I] sont effectivement fondés à soutenir que le défaut d'assurance reproché ne leur est pas imputable ; que d'autre part, la SCI L'ESSOR JPN ne justifie pas du préjudice dont elle fait état ;

Attendu que la faute de la SARL [Adresse 7] n'étant pas établie et la SCI L'ESSOR JPN apparaissant responsable de la perte du fonds de commerce, il y a lieu, en revanche, de faire droit à la demande de dommages et intérêts des époux [I] à l'encontre de la SCI L'ESSOR JPN à hauteur de la somme réclamée, leur préjudice, exactement chiffré à la somme de 140.853 €, comportant le prix du fonds de commerce perdu, les frais accessoires à son acquisition, les frais d'amélioration des installations engagés et les frais de déménagement ;

Attendu que la faute reprochée à la SARL [Adresse 7] n'étant pas établie, la SCI L'ESSOR JPN sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts à leur encontre ;

Attendu qu'en vertu du protocole d'accord transactionnel du 30 novembre 2005 versé aux débats, emportant de sa part désistement des instances en cours, la SCI L'ESSOR JPN est irrecevable en ses demandes à l'encontre de Maître [W] ; que par voie de conséquence, elle sera déboutée de ses demandes à l'encontre de la compagnie MMA ;

Attendu qu'il échet de condamner la SCI L'ESSOR JPN aux dépens de l'action l'opposant aux époux [I] et de l'intervention forcée de la compagnie MMA et les époux [I] aux dépens de l'action les opposant à la SARL [Adresse 7] ; que Maître [W] sera condamné aux dépens de son intervention ;

Attendu qu'il est équitable d'allouer aux époux [I] la somme de 4.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ; que l'équité ne commande, eu égard aux circonstances de la cause, de faire application des dispositions de ce texte au profit d'aucune autre partie ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Après en avoir délibéré, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Dit la SARL [Adresse 7] recevable et fondée en son appel ;

Infirme le jugement entrepris ;

Et statuant à nouveau,

Dit n'y avoir lieu à résolution de la vente du fonds de commerce ;

Prononce la résiliation du bail liant les époux [I] à la SCI L'ESSOR JPN aux torts de cette dernière ;

Dit que les époux [I] ne sont redevables d'aucun loyer à compter du 30 mars 2004 ;

Condamne la SCI L'ESSOR JPN à payer aux époux [I] :

' la somme de cent quarante mille huit cent cinquante trois euros (140.853 €) à titre de dommages et intérêts,

' la somme de quatre mille euros (4.000 €) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute la SCI L'ESSOR JPN de ses demandes à l'encontre de la SARL [Adresse 7] ;

La déclare irrecevable en ses demandes à l'encontre de Maître [W] ;

La déboute de ses demandes à l'encontre de la compagnie MMA ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de toute autre partie ;

Rejette toute demande contraire ou plus ample ;

Accorde à la SCP LONGIN / LONGIN-DUPEYRON / MARIOL, à la SCP DE GINESTET / DUALE / LIGNEY et à Maître VERGEZ, avoués, le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Patrick CASTAGNE, Conseiller, par suite de l'empêchement de Monsieur Roger NEGRE, Président, et par Madame Mireille PEYRON, Greffier, conformément aux dispositions de l'article 456 du code de procédure civile.

LE GREFFIER, Pour LE PRESIDENT empêché,

Mireille PEYRON Patrick CASTAGNE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 4 janvier 2012

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 04-01-2012

- Cour d'appel de Pau 01 27-09-2010