

30 décembre 2009
Cour d'appel de Pau
RG n° 08/01198

1ère Chambre

Texte de la **décision**

Entête

PB/PP

Numéro 5377/09

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRET DU 30/12/09

Dossier : 08/01198

Nature affaire :

Demande en garantie des vices cachés ou tendant à faire sanctionner un défaut de conformité

Affaire :

S.A.R.L. CELTHIREST, [B] [N]

C/

S.A.R.L. OCCITANIA

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 30 Décembre 2009, 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 20 Octobre 2009, devant :

Monsieur NEGRE, Président

Monsieur LESAINT, Conseiller

Madame BELIN, Conseiller, magistrat chargé du rapport conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile

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

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

dans l'affaire opposant :

APPELANTS :

S.A.R.L. CELTHIREST agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 3]

[Adresse 3]

Maître [B] [N]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

pris en sa qualité de représentant des créanciers et de commissaire à l'exécution du plan

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

assistés de Me BORDENAVE, avocat au barreau de PAU

INTIMEE :

S.A.R.L. OCCITANIA prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

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

assistée de Me CASADEBAIG, avocat au barreau de PAU

sur appel de la décision

en date du 22 NOVEMBRE 2005

rendue par le TRIBUNAL DE COMMERCE DE PAU

Exposé du litige

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte notarié du 2 janvier 2004 la SARL CELTHIREST a vendu à la SARL OCCITANIA le fonds de commerce de l'hôtel restaurant du Béarn situé à [Localité 4], avec droit au bail des locaux pour le prix de 134.155,14 euros.

Le 19 août 2004, la commission préfectorale de sécurité notifiait à la SARL OCCITANIA un avis défavorable au fonctionnement de l'établissement au titre d'anomalies sur l'installation électrique vétuste et la porte coupe feu.

La SARL CELTHIREST faisait réaliser un devis de travaux d'électricité se chiffrant à 47.520,61 euros. Elle en réclamait le montant à son vendeur auquel elle reprochait de lui avoir caché l'état des installations électriques. Elle assignait à cette fin la SARL OCCITANIA sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil devant le Tribunal de Commerce de PAU.

Par jugement du 22 novembre 2005 le Tribunal de Commerce de PAU, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, a condamné la SARL CELTHIREST à payer à la SARL OCCITANIA la somme de 47.520,16 euros au titre des travaux de mise en conformité de l'installation électrique, et celle de 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, rejeté la demande de dommages et intérêts complémentaires et débouté la société CELTHIREST de ses demandes, fins et conclusions.

Le Tribunal, pour admettre la responsabilité de CELTHIREST pour vices cachés affectant l'installation électrique, retient qu'il y a eu dissimulation de documents de contrôles antérieurs (particulièrement un rapport Socotec) et pour rejeter la demande en dommages et intérêts, qu'il n'y a pas eu de contrôles préalables par l'acheteur.

Par jugement du Tribunal de Commerce de CLERMONT Ferrand du 5 janvier 2007, le redressement judiciaire de la société CELTHIREST a été prononcé, un plan de redressement judiciaire a été adopté par jugement du 18 janvier 2008 désignant Maître [N] en qualité de commissaire à l'exécution du plan le maintenant dans ses fonctions de représentant des créanciers.

La SARL CELTHIREST a interjeté appel de cette décision le 26 décembre 2005.

Moyens

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par conclusions du 24 février 2009, Maître [N] étant intervenu volontairement à la procédure, la SARL CELTHIREST et Maître [N] demandent, au visa des articles 1134 et 1147 du Code Civil l'infirmerie du jugement, le rejet de l'ensemble des demandes de la SARL OCCITANIA et sa condamnation au paiement d'une somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ils retiennent que la SARL OCCITANIA, représentée à la vente par deux directeurs hôteliers, professionnels de l'hôtellerie, ne pouvait ignorer les exigences des normes de sécurité et devait s'en assurer préalablement à l'acte ; ils ajoutent que rien n'a été caché, tous documents utiles en possession de CELTHIREST au moment de la vente étant communiqués à l'acquéreur, lesquels étaient rappelés dans l'article 8 de l'acte de vente listant les documents soumis à l'acquéreur. Ils estiment qu'ils n'avaient pas à produire le rapport de Socotec dressé en 1996, et disent avoir satisfait à ses préconisations, ayant fait procéder à la réfection de l'électricité pour un coût de 150.000 francs. Ils observent que le rapport dont se prévaut la société OCCITANIA a été établi après la vente en l'absence de tout représentant du vendeur et qualifient le devis chiffrant les travaux retenus par le premier juge comme de complaisance, comportant une réfection complète de l'électricité alors que le rapport Apave ne mentionne que 11 anomalies ; in fine les appelants suggèrent une expertise.

La SARL OCCITANIA demande la confirmation en son principe du jugement sauf à y substituer à la condamnation en paiement une fixation de créance à hauteur de 47.520,16 euros pour les réfections électriques et y ajouter 20.000 euros à titre de dommages et intérêts et 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile. Elle expose que la demande est fondée sur l'obligation de garantie du vendeur de mauvaise foi, que CELTHIREST s'est bien gardée de lui transmettre les rapports comportant des remarques diverses sur les installations électriques lors de sa propre acquisition du fonds en 1997, dont la révélation est intervenue lors du contrôle de la commission de sécurité. Elle précise que CELTHIREST s'était engagée lors de son acquisition auprès de son vendeur qui était également son bailleur, à faire les travaux listés dans un rapport Socotec de 1996 qu'elle ne lui a transmis qu'après introduction de la procédure. L'avis défavorable à l'exploitation du fonds rendait le bien vendu inexploitable d'où le manquement à l'obligation de délivrance. Elle indique avoir subi un surcoût financier pour faire face aux dépenses de travaux électriques supplémentaires.

Motivation

DISCUSSION

L'acte notarié du 2 janvier 2004 comporte vente par la société CELTHIREST à la Société OCCITANIA du fonds de

commerce du café hôtel restaurant ainsi désigné (page 2) :

'- l'enseigne 'hôtel restaurant du Béarn'

- le matériel et le mobilier décrits et estimés, article par article, dans un état approuvé par les requérants, cet état restant annexé à l'acte

- le bénéfice de la licence de 4ème catégorie

- le classement de l'hôtel deux étoiles.....

- le droit à la ligne téléphonique N°.....

- le droit au bail, énoncé plus loin, des locaux dans lesquels le fonds est exploité.'

Il est énoncé plus loin (page 3) au sujet du droit au bail qu'il est consenti pour une durée de 9 ans à compter du 8 juillet 1997, que 'le locataire pourra faire tous travaux que bon lui semblera conformément à la destination des lieux, qu'ils resteront en tout état de cause à la charge du locataire, même s'ils étaient rendus nécessaires ou imposés par l'autorité administrative en vue de l'exploitation du fonds'.

Puis en page 4, l'acte de vente poursuit : 'l'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance sans le recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit'.

De même en page 7 à la rubrique état du fonds de commerce : 'l'acquéreur prendra le fonds de commerce dans l'état où il se trouve au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer de recours contre le vendeur ni demander aucune indemnité ni diminution de prix pour quelque raison que ce soit notamment vétusté ou dégradation éventuelle des objets, matériels et marchandises dépendant du fonds'.

Enfin en page 8 à la rubrique Hygiène-sécurité : 'l'acquéreur fera son affaire personnelle de la réglementation relative à l'hygiène, la salubrité et la sécurité. Il devra se soumettre aux éventuelles injonctions des services compétents sans recours contre le vendeur. Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait à ce jour, l'objet d'une injonction ou d'une obligation de faire quelconque. Le vendeur remet à l'acquéreur les documents suivants : rapport de vérification d'une installation électrique relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique établi par l'APAVE aux termes d'une vérification effectuée le 18 mars 1999 ; rapport de vérification d'une installation électrique relatif à la protection des travailleurs établi par l'APAVE aux termes d'une vérification effectuée le 18 mars 1999 ; registre de sécurité. L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents'.

Il s'agit de clauses de non garantie de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code Civil, qui, pour aussi rigoureuses qu'elles soient à l'égard de l'acquéreur, sont parfaitement valables, et reçoivent application conformément à l'article

1134 du Code Civil sauf à établir que le consentement de l'acquéreur ait pu être vicié par une tromperie notamment, le professionnalisme d'acquéreurs d'un fonds de commerce de restauration et d'hôtellerie, qui plus est déjà expérimentés, présupposant une connaissance minimale des exigences sécuritaires à satisfaire pour ce type de commerce.

A cet égard il résulte du dossier que la SARL OCCITANIA avait assigné le 15 juin 2004 Madame [P], bailleresse aux fins d'expertise, devant le Tribunal de Grande Instance de PAU aux fins de mise en conformité des installations électriques, mais que se voyant opposer la clause réparations mettant à la charge du locataire toutes les réparations locatives d'entretien et grosses réparations, elle ne s'est pas opposée au retrait de l'affaire du rôle.

Il doit être rappelé que la SARL CELTHIREST avait acquis ce fonds de commerce par acte notarié du 21 août 1997 des conjoints [P]-[I] qui lui ont consenti droit au bail et qu'à la rubrique hygiène sécurité de cet acte de vente il est précisé : 'l'acquéreur fera son affaire personnelle de la réglementation relative à l'hygiène, la salubrité et la sécurité. Il devra se soumettre aux éventuelles injonctions des services compétents sans recours contre le vendeur. Le vendeur déclare qu'un rapport de la SOCOTEC en date du 29 mai 1996 comporte des remarques sur diverses installations électriques ; que certains travaux de mise en conformité ont été réalisés ; que d'autres restent à faire. Les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance de ce rapport par la remise du rapport qui leur a été faite, et s'engagent à faire leur affaire personnelle des travaux restant à faire'.

Il est constant que le rapport Socotec ci-dessus évoqué n'a pas été transmis à la SARL OCCITANIA avant la vente, il n'a été communiqué que dans le cadre de cette procédure. Il en résulte que réalisé en application de l'article 53 du décret du 14 novembre 1988 relatif à la protection des travailleurs et du règlement de sécurité concernant les établissements recevant du public, il y était signalé plusieurs observations relatives à des non conformités réglementaires tenant aux conditions générales auxquelles doivent satisfaire les installations : effectuer la remise en conformité de l'installation à partir de la distribution du comptage, la mise en conformité portant sur les points suivants : mettre en place des protections calibrées au niveau de chaque départ du tableau général, identifier chaque protection, établir un schéma unifilaire à jour, respecter les couleurs conventionnelles, remplacer les protections fils fusibles par des protections normalisées, distribuer les conducteurs de protections sur tout l'appareillage et tableaux secondaires, protéger par dispositifs différentiels les départs PC de la buanderie. Plusieurs dispositions de protection contre les contacts indirects étaient préconisées, il s'agissait essentiellement de la nécessité d'assurer la mise à terre des masses de plusieurs appareils et équipements. Au titre de la prévention incendie, (sous réserve que le courant d'emploi correspondant le permette), assurer la protection contre les surcharges et courts circuits. Des aménagements des blocs d'éclairage de sécurité étaient indiqués.

CELTHIREST indique avoir procédé aux travaux nécessaires, mais n'a pas produit les factures de ces travaux.

En revanche ce document était réactualisé par ceux qui avaient été joints à l'acte de vente :

- le procès verbal de visite de la commission préfectorale du 2 avril 1998 qui mentionne que les anomalies majeures constatées à l'examen des rapports relatifs à la vérification des installations électriques ont été levées par l'entreprise Daniel GUIRAUTON, entrepreneur d'électricité. Cet acte attirait l'attention de l'acquéreur sur des réserves antérieures sur la conformité des installations électriques et considérait ces réserves levées n'émettant par ailleurs que des

préconisations secondaires au chapitre propositions et prescriptions, émettant un avis favorable à la poursuite d'exploitation de l'établissement.

- le document réactualisé de contrôle des installations électriques par Apave le 18 mars 1999 réactualise les constatations antérieures de Socotec à cette date. Il ne reprend pas l'ensemble des observations mentionnées dans le rapport Socotec, et stipule clairement la fréquence annuelle nécessaire des contrôles de sorte que si la société OCCITANIA peut s'interroger sur l'absence de contrôle intermédiaire, et le fait que ne lui ait pas été jointe la lettre envoyée par Apave à CELTHIREST le 5 mars 2003 rappelant le retard dans la visite de contrôle (depuis octobre 2001), il y a lieu tout aussi bien de s'interroger sur sa propre carence dans la réclamation de documents sur lesquels son attention était attirée. Enfin, il résulte de ces documents que la SARL CELTHIREST ne faisait plus l'objet d'injonctions de travaux à la date de la vente.

Au soutien de sa demande, la SARL OCCITANIA produit d'une part un devis daté du 16 août 2004 'réfection installations électriques mentionnées sur rapport Socotec et Apave' d'un montant de 47.520,61 euros, alors que le rapport de visite de la commission préfectorale est du 19 août suivant. Elle produit également le justificatif de deux emprunts souscrits en décembre 2004 pour des montants excédant ces travaux (85.000 et 20.000 euros) qui doivent être mis en corrélation avec les pièces justifiant de démarches en faveur de l'obtention du label 'logis de France' et de travaux de mise en conformité avec ces exigences.

Il n'en demeure pas moins que le rapport de la commission préfectorale du 19 août 2004 mentionnait de nombreuses observations relatives plutôt à la partie hôtellerie qu'à la partie restauration, des prescriptions portant sur l'installation électrique et à la sécurité incendie, encore que sur ce dernier point étaient prises en compte l'absence de formation du personnel, l'absence de surveillance de nuit de l'établissement, éléments relevant de la stricte responsabilité de l'exploitant. Ce rapport est de 6 mois postérieur à la vente. Mais sur le plan de l'électricité, il renvoie à la nécessité de levée des prescriptions émises par Apave dans son rapport (un rapport du 26 février 2004 de cet organisme étant visé en procès verbal de visite de la commission). Ce rapport Apave n'est pas produit aux débats mais la liste des anomalies électriques éventuellement imputables au vendeur est la suivante : installations électriques de la cuisine en mauvais état ; absence d'isolement et de recoupement du rez de chaussée / cages d'escalier ; absence de désenfumage des cages d'escaliers ; absence de ferme porte sur les blocs portes des chambres ; éclairage d'évacuation insuffisant ; chaufferie et lingerie dans la même pièce ; absence de coupure fuel et énergie extérieure ; absence de coupure d'urgence des appareils de cuisson ; cuve de fuel sans protection.

En revanche, la SARL OCCITANIA ne peut légitimement reprocher à son vendeur ses propres carences : utilisation excessive de rallonges et multiprises, insuffisance de surveillance de l'établissement de nuit.

Il résulte en définitive notamment de l'ensemble de ces éléments que la SARL OCCITANIA avait vu dans les actes susvisés à plusieurs reprises son attention attirée sur le fait qu'elle prenait les lieux en l'état, sans recours contre le vendeur ni le bailleur ; qu'elle ne pouvait ignorer un certain nombre d'éléments mentionnés dans les documents transmis et visés aux titres des non conformités comme par exemple l'absence de verrines sur des éclairages, l'insuffisance de prises de terre, et même la vétusté générale de l'installation, également certains éléments expressément mentionnés aux rapports annexés à l'acte d'achat, comme la nécessité de réorganiser la chaufferie. En qualité de professionnelle de l'hôtellerie, elle ne pouvait pas non plus ignorer la nécessaire périodicité des visites de contrôle de sécurité réalisés par des

organismes privés tels Socotec et Apave et devait interroger son vendeur sur l'absence de contrôle depuis 1998. Elle connaissait également la nécessité de contrôle par la commission préfectorale. Du reste il apparaît qu'avant même cette visite administrative, elle avait mesuré les risques afférents à l'installation électrique, puisqu'elle avait également assigné la SARL CELTHIREST en référé cette fois devant le Tribunal de Commerce PAU le 5 avril 2004 aux fins d'expertise et n'explique pas pourquoi elle n'a plutôt pas pris ces précautions préalablement à l'acquisition. Elle a du reste été déboutée de sa demande par ordonnance du 27 mai 2004 au visa de la clause Hygiène et sécurité prévue en page 8 de l'acte de vente.

Il y a donc lieu de retenir que la preuve n'est pas rapportée de manoeuvres de la part du vendeur de nature à lui cacher des réserves ou anomalies non visibles de nature à induire la SARL OCCITANIA en erreur quant à l'état de l'électricité et à ses effets quant aux autorisations administratives. Le jugement sera donc réformé et la SARL OCCITANIA déboutée de l'ensemble de ses demandes.

Elle doit en outre être condamnée au paiement d'une somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Après en avoir délibéré, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort ;

Infirme le jugement du Tribunal de Commerce de PAU du 22 novembre 2005 ;

Déboute la SARL OCCITANIA de l'ensemble de ses demandes ;

La condamne à payer à la SARL CELTHIREST et Maître [N] la somme de mille euros (1.000 €) au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

La condamne aux entiers dépens, autorise leur recouvrement par la SCP DE GINESTET / DUALE / LIGNEY, avoués, conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile ;

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Roger NEGRE, Président, et par Madame Mireille PEYRON, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

Mireille PEYRON Roger NEGRE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 15 mars 2011

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Autre 15-03-2011
- Cour d'appel de Pau 01 30-12-2009