N° de minute : 140/2023

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

Arrêt du 24 juillet 2023

Chambre civile

Numéro R.G. : N° RG 21/00068 - N° Portalis DBWF-V-B7F-RZS

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 5 février 2018 par le tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 17/3136)

Saisine de la cour : 5 mars 2021

APPELANT

SARL RESTAURATION DU PACIFIQUE SUD, exerçant sous l'enseigne Le Roof, prise en la personne de son représentant légal

Siège social : [Adresse 1]

Représentée par Me Valérie ROBERTSON, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉ

SCI MIRAZ, prise en la personne de son représentant légal

Siège social : [Adresse 2]

Représentée par Me Béatrice AUPLAT-GILLARDIN, membre de la SARL GILLARDIN AVOCATS, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 8 juin 2023, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

Mme Marie-Claude XIVECAS, Conseillère,

M. Thibaud SOUBEYRAN, Conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de M. Philippe ALLARD.

Greffier lors des débats : Mme Isabelle VALLEE

Greffier lors de la mise à disposition : Mme [P] [I]

ARRÊT :

- contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- signé par M. Philippe ALLARD, président, et par Mme [P] [I] adjointe administrative principale faisant fonction de greffier en application de l'article R 123-14 du code de l'organisation judiciaire, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

**********

Selon « convention d'occupation précaire » en date du 13 décembre 2002, la Province Sud a autorisé la SCI Miraz à utiliser une parcelle dépendant du domaine public maritime, sise à l'Anse Vata, pour une durée de trente cinq ans à compter du 1er mars 2002, pour lui permettre de réaliser avant le 1er mars 2004 un restaurant panoramique sur pilotis, dont les caractéristiques étaient définis par l'acte.

La SCI Miraz y a fait édifier un ensemble immobilier sur pilotis dénommé « [Adresse 3] », comprenant un bar de nuit/discothèque, un night-club, un restaurant gastronomique ainsi qu'un ponton commun permettant leur desserte.

Par acte en date du 9 septembre 2004, la SCI Miraz a donné à bail commercial à la Société de restauration du Pacifique sud les locaux à usage de restaurant.

Le 25 avril 2013, la province Sud a informé les parties que le statut des baux commerciaux étant incompatible avec la notion de domanialité publique, elle ne pourrait approuver le renouvellement du bail.

Selon «  convention d'exploitation » en date du 28 juin 2016, la SCI Miraz a autorisé la Société de restauration du Pacifique sud à occuper le local à usage de restaurant aménagé dans le complexe, « rétroactivement à compter du 10 septembre 2013 et pour la durée restant à courir de la convention d'occupation temporaire de dépendances du domaine public maritime », soit jusqu'au 28 février 2037.

A la suite d'une visite réalisée le 16 avril 2013 de l'ensemble des établissements du complexe, la commission territoriale de sécurité a émis un « avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement » et formulé diverses « préconisations ».

A l'issue d'une nouvelle visite menée le 22 septembre 2017, le comité territorial de sécurité a émis un nouvel avis défavorable.

Par lettre du 2 octobre 2017, la direction de la sécurité civile et de la gestion des risques a mis en demeure le « responsable unique de sécurité » du complexe [Adresse 3] d' « exécuter les prescriptions indiquées dans le procès-verbal » du comité territorial de sécurité dans un délai de trois mois, sous peine d'une fermeture administrative totale ou partielle de l'établissement.

Selon assignation à jour fixe délivrée le 17 octobre 2017, la Société de restauration du Pacifique sud a attrait la SCI Miraz

devant le tribunal de première instance de Nouméa en sollicitant sa condamnation à exécuter les travaux prescrits par le comité territorial de sécurité, sous astreinte.

La SCI Miraz s'est opposée à cette demande en affirmant que la réalisation des travaux incombait à la locataire.

Par jugement du 5 février 2018, la juridiction saisie a :

- condamné la SCI Miraz à réaliser ou faire réaliser les travaux de mise en conformité du complexe [Adresse 3] aux normes de sécurité suivant les prescriptions du comité territorial de sécurité du 22 septembre 2017, savoir :

1° étendre l'équipement d'alarme de type 2b existant pour le Pop Light à l'ensemble Le Roof - Pop Light (art MS62 - prescription déjà émise en 2013)

2° créer un deuxième dégagement pour l'ensemble du Roof - Pop Light permettant l'évacuation rapide et sûre du public vers la voie publique : il devra bénéficier d'une largeur minimum de 1.40m (art CI 38 - prescription déjà émise en 2013)

3° faire vérifier les installations électriques du groupement d'établissement (Le Roof et Le Pop Light) en tenant compte de la vision globale de l'ensemble des deux exploitations et non prises isolément l'une de l'autre (art GN2)

4° fournir à la commission de sécurité le rapport détaillé des vérifications effectuées par un organisme agréé ou un technicien compétent et concernant les installations techniques signalées (AF) dans le tableau ci-dessus (art 66 de la délibération n° 315 du 30 août 2013)

5° remédier aux anomalies constatées et notifiées par l'organisme vérificateur concernant les installations techniques signalées (O) dans le tableau ci-dessus et fournir à la commission de sécurité un document attestant que les travaux ont été réalisés (art 66 de la délibération n°315 du 30 août 2013),

- condamné la SCI Miraz à effectuer les dits travaux sous astreinte de 100 000 FCFP par jour de retard passé le délai de trois mois à compter de la signification de la décision,

- ordonné l'exécution provisoire de la décision,

- ordonné la communication par les soins du greffe d'une copie de la décision au président de la province Sud,

- condamné la SCI Miraz à payer à la Société de restauration du Pacifique sud la somme de 400 000 FCFP en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la SCI Miraz aux dépens de l'instance, dont distraction au profit de Me Roberston.

Le premier juge a retenu en substance :

- que les travaux de sécurité imposés par l'autorité administrative pour l'exploitation du fonds devaient être assimilés aux réparations rendues nécessaires par la force majeure ;

- que la SCI Miraz devait assumer le coût des travaux de sécurité puisqu'elle ne démontrait pas que les travaux avaient été rendus nécessaires par une augmentation des effectifs accueillis et que les parties n'avaient convenu aucune

dérogation particulière aux règles posées par les articles 1719 et 1720 du code civil.

Par arrêt du 2 décembre 2019, cette cour, retenant que la convention du 28 juin 2016 mettait à la charge de la société exploitante l'obligation de veiller à la conformité rigoureuse de son activité avec les lois et règlements en vigueur concernant la sécurité et que les obligations de la SCI Miraz se limitaient à l'entretien du clos et du couvert, mais observant que la part des travaux à la charge de l'exploitante n'était pas déterminée, a :

- réformé le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- dit qu'il n'appartenait pas à la SCI Miraz de supporter la charge financière de la réalisation des travaux détaillés dans les prescriptions générales émises le 22 septembre 2017 par le comité territorial de sécurité pour la partie concernant l'établissement du Roof,

- débouté la SCI Miraz de sa demande tendant à la condamnation de la Société de restauration du Pacifique sud à supporter la charge financière de la réalisation des dits travaux,

- condamné la Société de restauration du Pacifique sud à régler à la SCI Miraz une somme de 450 000 FCFP au titre des frais irrépétibles,

- condamné la Société de restauration du Pacifique sud aux dépens dont distraction au profit de la selarl Gillardin-Auplat.

La Société de restauration du Pacifique sud a formé un pourvoi en cassation.

Par arrêt du 28 janvier 2021, la Cour de cassation, retenant que les travaux prescrits par l'autorité administrative étaient, sauf stipulation expresse contraire, à la charge du bailleur, et que la cour d'appel n'avait pas constaté que la convention contenait une telle stipulation expresse, a cassé et annulé, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 décembre 2019, remis l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt, les renvoyant devant la cour d'appel de Nouméa.

Selon déclaration déposée le 5 mars 2021, la Société de restauration du Pacifique sud a saisi la cour de renvoi.

Selon déclaration déposée le 22 mars 2021, la Société de restauration du Pacifique sud a saisi la cour de renvoi.

La jonction des deux instances a été ordonnée le 12 avril 2022.

Aux termes de son mémoire récapitulatif transmis le 17 août 2022, la SCI Miraz demande à la cour de :

- dire la saisine de la cour par la SCI Miraz recevable en ses formes et délais, la dire bien fondée ;

- débouter la Société de restauration du Pacifique sud de toutes ses demandes ;

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

- dire et juger que la charge financière de la réalisation des travaux détaillés dans les prescriptions générales émises le 22 septembre 2017 par le comité territorial de sécurité pour la partie concernant l'établissement du Roof incombe à la Société de restauration du Pacifique sud, la condamner en conséquence à en supporter le coût ;

- condamner la Société de restauration du Pacifique sud à payer à la SCI Miraz la somme de 400.000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner la Société de restauration du Pacifique sud aux dépens, dont distraction au profit de la sarl Gillardin avocats.

Dans un mémoire transmis le 25 septembre 2021, la Société de restauration du Pacifique sud demande à la cour de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

- dire et juger irrecevables pour avoir été formées pour la première fois en cause d'appel les demandes formées par la SCI Miraz tendant à entendre la Société de restauration du Pacifique sud condamnée à lui rembourser les frais de construction de la passerelle de secours ;

- condamner la SCI Miraz à lui verser la somme de 600.000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens, dont distraction au profit de Me Robertson.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 6 octobre 2022.

Sur ce, la cour,

Selon l'article 1719, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Ainsi que le reconnaît la SCI Miraz, il est admis que, sauf stipulation particulière du bail, les travaux ordonnés par l'autorité administrative, assimilés à des réparations rendues nécessaires par la force majeure, sont à la charge du bailleur.

Elle estime que le bail contient une stipulation particulière qui met les travaux de mise aux normes à la charge de la locataire, résidant dans l'article 11.4 qui dispose :

« Pour la pratique de son activité, l'exploitant s'oblige expressément à s'assurer que son activité se déroule en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales, administratives, réglementaires ou autres pouvant s'y rapporter.

En cas de contestation concernant son activité, l'exploitant devra en faire son affaire personnelle.

L'autorisation donnée à l'exploitant d'exercer certaines activités n'implique de la part de la SCI Miraz, aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

La SCI Miraz ne peut en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

La SCI Miraz n'est pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives.

Dès lors l'exploitant devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Les autorisations obtenues, l'exploitant d'une part devra se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail de façon à ce que la SCI Miraz ne puisse être ni inquiétée, ni recherchée et, d'autre part, ne pourra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente convention et la destination des lieux.

Notamment, l'exploitant ne pourra faire aucun étalage hors du local ou sur la voie publique en dehors de toute autorisation administrative.

Toute infraction peut entraîner non seulement la résiliation de la convention, mais aussi le paiement de dommages-intérêts équivalents au préjudice subi par la SCI Miraz, dont le montant devra être porté à la connaissance de la province Sud.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants l'immeuble. »

Cette clause ne prévoit pas expressément que le preneur doit prendre en charge les travaux de mis en conformité aux prescriptions administratives : la SCI Miraz ne peut donc pas se prévaloir d'une dérogation contractuelle à son obligation légale.

Pour toutefois s'exonérer, la SCI Miraz soutient que les travaux ont été exigés par l'autorité administrative en raison de la modification des « effectifs théoriques » constatée par la commission territoriale de sécurité le 16 avril 2013 depuis sa précédente visite effectuée le 27 novembre 2007.

S'il y a eu augmentation de l' « effectif théorique » de l'établissement exploité par la Société de restauration du Pacifique sud entre les 27 novembre 2007 et 16 avril 2013, selon les mentions des avis de la commission de sécurité, il n'est pas démontré que les modalités d'exploitation du restaurant avaient été modifiées entre ces deux dates. La SCI Miraz a d'ailleurs reconnu dans une lettre du 16 août 2016 qu' « en 2013, (...) les conditions d'exploitation sont les mêmes qu'à l'origine ».

La problématique d'accessibilité et d'évacuation du public, qui sous-tend l'avis de la commission de sécurité, tient au fait que le ponton qui dessert l'établissement de la Société de restauration du Pacifique sud, est également l'unique desserte d'une discothèque, baptisée le « Pop-light », également édifiée au-dessus de la mer, dont l'effectif théorique est de 225. Il ressort de la première convention d'exploitation signée par les parties que le local, où est exploitée la discothèque, accueillait à l'origine « un salon privé », à la clientèle plus clairsemée que celle du « Pop light ». Le risque est né du changement de destination de ce local auquel la Société de restauration du Pacifique sud est totalement étrangère.

La Société de restauration du Pacifique sud n'a pas à supporter le coût du réaménagement de l'ensemble immobilier, que constitue « le deuxième dégagement pour l'ensemble Roof et Pop light permettant l'évacuation rapide et sûre du public vers la voie publique », d'une largeur minimum de 1,40 mètre, prescrit par la commission de sécurité.

Il résulte de ce qui précède que le jugement déféré sera confirmé.

Par ces motifs

La cour,

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne la SCI Miraz à payer à la Société de restauration du Pacifique sud une indemnité complémentaire de 400.000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SCI Miraz aux dépens.

Le greffier, Le président.