

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 06/606

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Roland POTE, Conseiller

Marie-Florence BRENGARD, Conseiller

Mickaela NIUMELE Greffier

ARRÊT du 11 octobre 2007

Décision attaquée rendue le : : 16 Octobre 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 24 Novembre 2006

Ordonnance de clôture : 08 août 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

LA SELARL Mary-Laure GASTAUD, ès qualité de mandataire-liquidateur de la SARL ERYANI 15 rue Colnett - Immeuble LE PENELOPE - Motor Pool BP 3420 - 98846 NOUMEA CEDEX

représentée par la SELARL de GRESLAN-BRIANT, avocats

INTIMÉE

S.C.I. DE NOUVELLE CALEDONIE DITE S.I.C prise en la personne de son représentant légal 15 rue Guynemer - BP.K5 quartier Latin - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL REUTER-de RAISSAC, avocats

Débats : le 06 septembre 2007 en audience publique où Roland POTE, Conseiller, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, la Présidente a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier avec l'arrêt serait remis au greffe le 11 octobre 2007 en application de l'article 451 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Le dossier avec l'arrêt a été remis au greffe à la date susdite et signé par Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement du 16 octobre 2006 auquel il est renvoyé pour l'exposé de l'objet du litige, des moyens et prétentions des parties et de la procédure de première instance, le Tribunal de Première Instance de NOUMÉA statuant sur les demandes formées contre la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) par la SARL ERYANI, reprises et modifiées par la SELARL Mary-Laure GASTAUD es qualités de Mandataire-Liquidateur de cette société, a débouté celle-ci de l'ensemble de ses demandes et rejeté la demande d'indemnité de la SIC pour frais de procédure.

PROCÉDURE D'APPEL

La SELARL Mary-Laure GASTAUD, ès qualités, a régulièrement formé appel le 24 novembre 2006 du jugement signifié le 27 octobre 2006 dont elle sollicite l'infirmité dans son mémoire ampliatif du 23 février 2007 en demandant à la Cour de condamner la SIC à payer à la SARL ERYANI la somme de 133.813.677 FCFP à titre de dommages et intérêts et celle d'un million FCFP au titre des frais irrépétibles.

L'appelante fait grief au jugement attaqué d'avoir reconnu que la SIC avait manqué à son obligation d'information pré-contractuelle sur un élément déterminant du contrat tout en rejetant sa demande au motif que le caractère intentionnel de la réticence de la SIC n'étaient pas démontré.

La SELARL Mary-Laure GASTAUD soutient en effet qu'il ne fait pas de doute que la SIC s'est gardée d'informer la SARL ERYANI, avant la signature du bail commercial, qu'elle devait réaliser prochainement d'importants travaux de réhabilitation dans la cité Pierre LENQUETTE où se situe le libre service alimentaire, avec de graves nuisances en terme d'achalandage et d'accès de la clientèle, circonstance qui aurait à l'évidence dissuadé la locataire de contracter si elle l'avait connue avant la signature du bail.

L'appelante considère en revanche, à l'inverse du premier juge, que cette réticence est nécessairement dolosive sans qu'il soit besoin de démontrer son caractère intentionnel lorsqu'elle porte, comme c'est le cas, sur un élément que le co-contractant aurait dû connaître avant de s'engager.

La SELARL Mary-Laure GASTAUD précise que si elle avait su qu'une grande partie de sa clientèle allait disparaître et que les accès au magasin allaient progressivement fermer, elle n'aurait ni signé le bail commercial, ni acheté le fonds de commerce qui lui est lié.

Elle affirme donc que le dol de la SIC est cause de nullité à la fois du bail conclu avec la SIC et de la cession du fonds de commerce conclue avec la SARL SAGIE puisque le dol a provoqué une erreur, commune aux deux parties à l'acte de cession, sur l'existence du bail commercial, ce qui ouvre à la SARL ERYANI une action en indemnisation contre la SIC dans la mesure où le fonds de commerce a été cédé dans le cadre de la liquidation.

L'appelante détaille le préjudice subi de ces chefs qu'elle fixe à 21.177.582 FCFP au titre du bail, 48.500.000 FCFP au titre de la dépréciation du fonds de commerce et 64.136.095 FCFP au titre des frais engagés pour l'exploitation de ce fonds soit un total de 133.813.677 FCFP.

Elle réclame cette même somme à titre subsidiaire sur le fondement de la responsabilité contractuelle de la SIC en raison de la violation par celle-ci de son obligation d'information et de ses conséquences financières.

La SIC conclut le 21 mai 2007 à la confirmation du jugement et elle réclame 350.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Elle note qu'elle ne peut être condamnée comme le mentionne le dispositif des conclusions de l'appelante, à des dommages et intérêts au profit d'une société liquidée qui n'existe plus et elle prend acte que ce même dispositif abandonne la demande de nullité du bail du 2 octobre 2000.

La SIC développe ensuite son argumentation initiale pour affirmer qu'il n'est démontré aucun lien de causalité entre la réhabilitation de la cité Pierre LENQUETTE et la fermeture progressive du commerce de la SARL ERYANI qui résulte en réalité de plusieurs circonstances, soit internes comme le mauvais accueil du gérant, la cherté des prix ou la présence de clients alcoolisés devant le magasin, soit externes comme l'installation de la concurrence et les limitations de la vente d'alcool à emporter.

Même si tel était le cas, la SIC conteste l'existence d'un dol par la violation de son obligation d'information pré-contractuelle en affirmant d'abord que la SARL ERYANI était parfaitement informée de l'imminence des travaux prévus puisqu'elle était locataire depuis 1994 d'un autre local commercial installé dans la cité, fréquenté par des habitants des lieux informés comme elle de ces travaux par différentes publications notamment dans la presse locale.

La SIC soutient qu'en tout état de cause, contrairement à la thèse défendue par l'appelante, la jurisprudence considère qu'une éventuelle réticence n'est dolosive que si elle est intentionnelle, ce qui n'est pas démontré en l'espèce comme l'a justement retenu le premier juge.

L'intimée invoque aussi l'absence de fondement de la demande subsidiaire sur le plan de la responsabilité contractuelle.

Elle affirme en effet qu'une telle demande ne peut s'appliquer à une obligation pré-contractuelle dont la sanction est la nullité du contrat et/ou la responsabilité délictuelle alors que l'obligation contractuelle d'information vise la bonne exécution du contrat et peut seule donner lieu à engagement de la responsabilité contractuelle dans les termes des articles 1147 et suivants du code civil.

Enfin, sur le préjudice avancé par l'appelante, la SIC relève l'absence de lien de causalité entre la perte de valeur du fonds de commerce et les travaux réalisés par la SIC ainsi que le caractère approximatif de l'évaluation de cette perte.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 8 août 2007.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Dans l'hypothèse où les travaux de réhabilitation de la cité Pierre LENQUETTE seraient à l'origine de la déconfiture de la société ERYANI, il n'est pas démontré, comme l'a exactement indiqué le premier juge, que la SIC aurait de façon intentionnelle, omis d'informer la société ERYANI avant la signature du bail commercial le 2 octobre 2000, des travaux et de leurs conséquences notamment en terme de réduction du nombre de résidents.

Il a en effet été souligné le fait déterminant que la société ERYANI exploitait depuis 1994, un commerce alimentaire dans la même cité, pris à bail auprès de la SIC qui pouvait légitimement penser, compte tenu de la publicité donnée au projet de réhabilitation, que la société ERYANI, avant de s'engager sur un bail pour un second commerce alimentaire, était informée du projet et de ses conséquences commerciales prévisibles.

A défaut de réticence dolosive dont le caractère intentionnel doit toujours être démontré en la matière, les demandes d'indemnisation de l'appelante ne peuvent prospérer.

Il en est de même de la demande subsidiaire fondée sur la responsabilité contractuelle de la SIC qui ne saurait au surplus être engagée pour la violation d'une obligation précontractuelle.

Le jugement attaqué sera en conséquence confirmé et l'appelante versera à l'intimée une indemnité de 150.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Confirme le jugement du 16 octobre 2006, y ajoutant ;

Condamne l'appelante es qualités à verser à l'intimée une indemnité de cent cinquante mille (150.000) FCFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne l'appelante, ès qualités, aux dépens avec distraction au profit de la SELARL d'avocats REUTER-de RAISSAC, sur sa demande et son affirmation de droit.

Et signé par Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT