

**Cour de cassation
Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 20-13854

Non publié au bulletin

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
Me Le Prado, SCP Piwnica et Molinié

Audience publique du jeudi 28 janvier 2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Solution : Cassation

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 janvier 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 113 F-D

Pourvoi n° X 20-13.854

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 JANVIER 2021

La société Restauration du Pacifique Sud, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] , exerçant sous l'enseigne Le Roof, a formé le pourvoi n° X 20-13.854 contre l'arrêt rendu le 2 décembre 2019 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Miraz, société civile immobilière, dont le siège est [...] , défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de Me Le Prado, avocat de la société Restauration du Pacifique Sud, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Miraz, après débats en l'audience publique du 8 décembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 02 décembre 2019), par convention du 28 juin 2016, exclusive du statut des baux commerciaux, la SCI Miraz, a consenti à la société Restauration du Pacifique Sud l'exploitation d'un restaurant dans un ensemble immobilier édifié sur les dépendances du domaine public maritime.

2. Le 2 octobre 2017, la direction de la sécurité civile et de la gestion des risques a fait injonction à la SCI Miraz d'exécuter diverses prescriptions d'un procès-verbal du comité territorial de sécurité du 22 septembre 2017.

3. Le 17 octobre 2017, la société Restauration du Pacifique Sud a assigné la SCI Miraz aux fins de voir juger qu'il incombait à celle-ci de supporter la charge financière des travaux prescrits par l'administration.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4 La société Restauration du Pacifique Sud fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors « que les travaux prescrits par l'autorité administrative sont, sauf stipulation expresse contraire du bail, à la charge du propriétaire ; que la cour d'appel a relevé que suivant l'article 11-4 de la convention d'exploitation liant les parties, « pour la pratique de son activité, l'exploitant s'oblige[ait] expressément à s'assurer que son activité se déroule en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales, administratives, réglementaires ou autres pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée à l'exploitant d'exercer certaines activités n'impliquait 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 [pouvait] en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations. La SCI Miraz n' était] pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives. [...] l'exploitant devra[it] 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[it] 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 » ; qu'en retenant que cette clause exonérait le bailleur de la charge financière de la réalisation des travaux prévus par les prescriptions générales du comité territorial de sécurité, tandis qu'elle ne prévoyait pas expressément que le preneur aurait à sa charge les travaux prescrits par l'administration, la cour d'appel a violé les articles 1719 et 1134, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1719, 1° et 2°, du code civil :

5. Selon ce texte, 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.

6. Pour juger qu'il n'incombe pas à la SCI Miraz de supporter la charge des travaux prescrits par le comité territorial de sécurité, l'arrêt retient que la convention du 28 juin 2016 prévoit l'obligation pour l'exploitant de se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant notamment la sécurité, de façon à ce que le bailleur ne puisse ni être inquiété, ni être recherché à ce sujet.

7. En statuant ainsi, alors les travaux prescrits par l'autorité administrative sont, sauf stipulation expresse contraire, à la charge du bailleur, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que la convention contenait une telle stipulation expresse, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 décembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composée ;

Condamne la SCI Miraz aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCI Miraz et la condamne à payer à la société Restauration du Pacifique Sud la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit janvier deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la société Restauration du Pacifique Sud.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué, D'AVOIR dit qu'il n'appartient 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 et ainsi débouté la société Restauration du Pacifique Sud de sa demande de condamnation de la SCI Miraz à réaliser ou faire réaliser les travaux de mise en conformité du complexe [...] aux normes de sécurité suivant les prescriptions du comité territorial de sécurité du 22 septembre 2017 ;

AUX MOTIFS QUE la convention d'exploitation signée entre la société Miraz et la société SOREPAS signée le 28 juin 2016, fait la loi des parties ; qu'elle prévoit en son article 11-4 : « 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. 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 (...) » ; que ces dispositions mettent à la charge de la société exploitante de manière claire, l'obligation de veiller à la conformité rigoureuse de son activité avec les prescriptions légales, administratives et réglementaires et déchargent expressément la société bailleuse de toute obligation quant à l'obtention de ces autorisations et de toute garantie quant à la conformité des locaux à l'égard de ses dispositions administratives ; que les travaux de mise en conformité ne peuvent être, contrairement à ce qui a été curieusement jugé, assimilés à des réparations locatives ayant le caractère de la force majeure et devant être à ce titre supportées par le bailleur, par référence aux dispositions du code civil dès lors que les stipulations particulières de la convention prévoient en leur article 8 alinéa 2 que « L'exploitant supportera et effectuera toutes

les réparations locatives lui incombant y compris celles consécutives à un évènement ayant le caractère de la force majeure, la SCI Miraz étant tenue d'assurer le clos et le couvert (...) » ; que les dispositions précitées de l'article 11-4 qui énumèrent les obligations de l'exploitant en matière d'obtention et de mise en conformité de l'activité aux prescriptions administratives et réglementaires, visent expressément l'obligation de l'exploitant à se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant notamment la « sécurité » de façon à ce que « le bailleur ne puisse ni être inquiété ni être recherché » à ce sujet ; que le tribunal ne pouvait sans dénaturer les termes clairs de la convention, en exclure l'obligation de l'exploitant de se conformer à la réglementation en matière de sécurité de l'exploitation alors que celle-ci est expressément visée à l'alinéa 7 dudit article ; qu'il est tout aussi surprenant de lire dans le jugement que les parties n'ont convenu d'aucune dérogation particulière aux règles posées par les articles 1719 et 1720 alors que la convention limite expressément en son article 8-2 les obligations de la SCI Miraz à l'entretien du clos et du couvert ; qu'enfin la question de l'imputabilité de l'augmentation des effectifs à l'un ou l'autre des établissements est étrangère au litige, puisque la mise aux normes s'impose à l'ensemble des établissements exploités sur le site de [...] ; que le jugement sera donc infirmé en toutes ses dispositions et il sera fait droit à la demande de la SCI Miraz de voir juger qu'il ne lui appartient pas 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 ;

1°) ALORS QUE les travaux prescrits par l'autorité administrative sont, sauf stipulation expresse contraire du bail, à la charge du propriétaire ; que la cour d'appel a relevé que suivant l'article 11-4 de la convention d'exploitation liant les parties, « pour la pratique de son activité, l'exploitant s'oblige[ait] expressément à s'assurer que son activité se déroule en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales, administratives, réglementaires ou autres pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée à l'exploitant d'exercer certaines activités n'impliquait 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 [pouvait] en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations. La SCI Miraz n'[était] pas garant de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives. [...] l'exploitant devra[it] 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[it] 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 » ; qu'en retenant que cette clause exonérait le bailleur de la charge financière de la réalisation des travaux prévus par les prescriptions générales du comité territorial de sécurité, tandis qu'elle ne prévoyait pas expressément que le preneur aurait à sa charge les travaux prescrits par l'administration, la cour d'appel a violé les articles 1719 et 1134, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, du code civil ;

2°) ALORS en toute hypothèse QU'en déboutant la société Restauration du Pacifique Sud de sa demande de condamnation de la SCI Miraz à réaliser ou faire réaliser les travaux de mise en conformité du complexe [...] aux normes de sécurité suivant les prescriptions du comité territorial de sécurité du 22 septembre 2017, sans répondre aux conclusions de la société Restauration du Pacifique Sud faisant valoir que ces travaux étaient situés hors du périmètre de la convention d'exploitation en ce qu'ils ne se rapportaient pas à son activité et à l'utilisation de ses locaux en vue de l'exercice de son activité et en fonction de l'utilisation des locaux du

restaurant Le Roof, (conclusions, p. 12 à 15), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.