

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE DRAGUIGNAN

Chambre 1

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE DE DRAGUIGNAN (VAR)

DU 23 Mars 2017
Dossier 14/01248
Minute n° : 2017/224

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AFFAIRE :

S.A.R.L. L'E [REDACTED] C/ Guy [REDACTED], Thibaut O [REDACTED] Rodolphe O [REDACTED] Maxime O [REDACTED]

JUGEMENT DU 23 Mars 2017

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Madame Pascale BOYER, Vice-Présidente, statuant à juge unique

GREFFIER : Madame Nathalie REY, Faisant fonction de greffier

DÉBATS :

A l'audience publique du 19 Janvier 2017 mis en délibéré au 23 Mars 2017

JUGEMENT :

Rendu après débats publics par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort.

Copie exécutoire à
la SCP BRUNET DEBAINES
Me Alain-david POTHET
Copie dossier
Délivrées le 23 Mars 2017

NOM DES PARTIES :

DEMANDERESSE :

S.A.R.L. L'E [REDACTED]
prise en la personne de son représentant légal
dont le siège social est sis Chemin [REDACTED] - 83350 RAMATUELLE

représentée par M^e Alain-david POTHET, avocat au barreau de DRAGUIGNAN,

D'UNE PART ;

DEFENDEURS :

Monsieur Guy O [REDACTED]
né le [REDACTED] 1943 à MARSEILLE (13000),
demeurant 5 Place [REDACTED] - 83350 RAMATUELLE

Monsieur Thibaut O [REDACTED]
né le [REDACTED] 1977 à SURESNES (92150),
demeurant 44 Rue [REDACTED] - 78800 HOUILLES

Monsieur Rodolphe O [REDACTED]
né le [REDACTED] 1980 à SURESNES (92150),
demeurant 7 Rue [REDACTED] - 78800 HOUILLES

Monsieur Maxime O [REDACTED]
né le [REDACTED] 1984 à SURESNES (92150),
demeurant 34 Rue [REDACTED] - 78800 HOUILLES

représenté par Maître Jérôme BRUNET DEBAINES membre de la SCP BRUNET
DEBAINES, avocats au barreau de DRAGUIGNAN, avocat plaidant

D'AUTRE PART

Exposé du litige

La SARL L'E [REDACTED] exploite un fonds de commerce d'hôtel-restaurant dans des locaux sis à RAMATUELLE appartenant aux consorts O [REDACTED] selon bail commercial du 17 février 1998, d'une durée de neuf ans. Les parties se sont opposées en justice à propos de la demande par la locataire de paiement de travaux d'aménagement du local loué et à propos de la fixation du montant du loyer du bail renouvelé.

Par acte d'huissier en date du 30 janvier 2014, la SARL L'E [REDACTED] a fait assigner monsieur Thibault O [REDACTED], monsieur Rodolphe O [REDACTED] et monsieur Maxime O [REDACTED] devant le tribunal de grande instance de Draguignan aux fins d'obtenir le remboursement des sommes nécessaires pour rendre l'établissement accessible aux personnes à mobilité réduite.

La procédure a été clôturée par décision du juge de la mise en état du 12 mars 2015 et l'affaire a été fixée à plaider. Le 1er juillet 2015, le tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture aux fins de communication régulière des pièces relatives à l'évolution de la réglementation sur les accès des personnes à mobilité réduite.

Par acte du 4 mars 2016, la SARL L'E [REDACTED] a fait appeler en cause monsieur Guy O [REDACTED] qui a été en charge de la gestion de l'immeuble même s'il n'en est pas propriétaire. Le 26 avril 2016, le juge de la mise en état a ordonné la jonction entre les deux procédures.

Selon ses dernières écritures du 22 avril 2015, la SARL L'E [REDACTED] demande la condamnation des consorts O [REDACTED] à réaliser ou faire réaliser les travaux préconisés par les rapports de l'APAVE visés aux débats des 23 octobre 2010, 26 et 27 septembre 2011 et en l'état des devis communiqués ainsi que les travaux préconisés par la commission de sécurité de mises aux normes administratives et dépendant des grosses réparations en l'absence de clause claire et explicite dans le cadre du bail. Elle demande que cette obligation soit assortie d'une astreinte de 500 euros par jour de retard. Elle sollicite que, faute d'exécution dans les trois mois, il soit dit que l'obligation de faire se transforme en obligation de payer et de condamner dans ce cas les consorts O [REDACTED] à lui verser la somme de 283 410 euros aux fins de permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et celle de 22 644 euros au titre des travaux de mises aux normes de sécurité. Elle réclame aussi la somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts outre celle de 4000 euros au titre des frais irrépétibles de procédure. Elle demande la condamnation des consorts O [REDACTED] aux dépens de l'instance qui seront recouvrés par la SELAS CABINET POTHET. Elle réclame l'exécution provisoire de la décision.

Elle rappelle que l'application de la réglementation sur la sécurité des petits hôtels adoptée en 2006 est applicable depuis 2011 et que la réglementation sur l'accès des établissements publics et privés aux personnes à mobilité réduite est applicable depuis 2015.

Elle fait valoir qu'elle a fait réaliser des travaux pour la mise aux normes de sécurité incendie à la suite d'un avis défavorable de la commission de sécurité en 2012. Elle fait valoir qu'aucune clause du bail ne met à la charge du locataire les travaux de mise aux normes administratives, de sorte qu'ils font partie de l'obligation de délivrance du bailleur. Elle ajoute qu'une clause du bail mettant à la charge du preneur l'ensemble des travaux de mise aux normes n'est pas admissible. Elle soutient que la commune intention des parties en rédigeant le bail était de faire supporter par le bailleur les travaux litigieux. Elle conteste avoir supprimé un accès personnes à mobilité réduite dans les lieux. Elle fait valoir que les aménagements des locaux recevant du public pour être accessible par tous sont obligatoires depuis le 1er janvier 2015.

Par leurs ultimes conclusions en date du 18 août 2016, les consorts O [REDACTED] concluent au rejet des demandes à leur encontre. Ils réclament le paiement de la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles de procédure et la condamnation de la demanderesse aux dépens.

Ils rappellent que les rapports entre les bailleurs, les époux O [REDACTED] dont ils sont les héritiers, et la locataire ont été conflictuels depuis l'origine du bail et qu'il a été tenu compte, lors de la fixation judiciaire du montant du nouveau loyer en 2013, de l'absence d'ascenseur pour accéder aux chambres de l'étage.

Ils signalent que la SARL L'E [REDACTED] ne les a pas saisis avant de faire délivrer assignation d'une demande relative aux travaux réclamés et qu'elle entretient une confusion entre les travaux exigés par la commission de sécurité et les travaux d'accès aux personnes à mobilité réduite.

Ils soutiennent que, selon les termes du bail, il appartient à la société L'E [REDACTED] de réaliser les travaux d'entretien et de mise en conformité des lieux à la réglementation administrative. Ils font valoir que la société L'E [REDACTED] ne produit aucune facture à l'appui de sa demande de 18785 euros, ni justificatif de la somme de 122 000 euros.

Ils ajoutent que, s'agissant de l'accès aux personnes à mobilité réduite, l'administration a accordé aux établissements un délai d'un à six ans pour se mettre aux normes, de sorte qu'il ne peut leur être imposé des obligations non exigibles. Ils font état d'une incertitude sur la nature des travaux à réaliser. Ils ajoutent que l'état actuel de l'immeuble n'empêche pas son exploitation. Ils précisent que la SARL L'E [REDACTED] en modifiant la distribution des locaux, a supprimé un accès aux personnes à mobilité réduite qui existait. Si des travaux doivent rester à leur charge, ils demandent à les faire eux-mêmes plutôt que d'être condamnés à payer à la SARL L'E [REDACTED] le prix de travaux qu'elle n'effectuera pas ensuite.

Le juge de la mise en état a prononcé la clôture de la procédure le 8 décembre 2016.

Motifs de la décision

L'article 1719 du code civil prévoit que le bailleur est tenu de délivrer au preneur une chose en l'état de servir à sa destination. Le bailleur est tenu des travaux de structure et des grosses réparations sauf clause dérogatoire du bail. En revanche, il ne peut s'exonérer de certains travaux en prévoyant de les mettre à la charge du preneur s'ils font partie de l'exécution de l'obligation de délivrance. Le bailleur commercial doit notamment délivrer un local avec les autorisations nécessaires pour permettre au preneur d'user des lieux loués conformément à leur destination, notamment relativement au règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel il se trouve et des autorisations d'urbanisme permettant l'exploitation du commerce prévu par les parties. Le bailleur doit aussi rendre l'immeuble conforme aux normes d'hygiène et de sécurité exigées par l'administration puisqu'à défaut, l'immeuble serait impropre à sa destination.

En l'espèce, le bail porte sur un hôtel-restaurant comportant une salle de restaurant au rez de chaussé et 16 chambres dont 4 au rez de chaussée et 12 à l'étage.

Le bail consenti le 17 février 1998 prévoit que la destination des lieux est exclusivement à usage d'hôtel-restaurant. La clause selon laquelle le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger de travaux de réparation du bailleur ne peut aboutir à exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un local conforme à la destination prévue au bail. Le contrat de bail mentionne aussi que « *Si pour une cause quelconque le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire par la suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence*

administrative, il serait à la charge du preneur sauf si les travaux peuvent être admis au titre d'une grosse réparation. »

Le reprofilage des accès à l'hôtel et au restaurant, la modification des locaux des toilettes du rez de chaussée et l'aménagement d'une chambre au moins adaptée à l'usage par les personnes à mobilité réduite nécessitant des travaux de transformation conséquents sont assimilables à des gros travaux.

En ce qui concerne la pose de portes coupe-feu dans toutes les chambres et la mise en place de ferme-portes qui sont nécessaires à la mise aux normes de l'hôtel relativement à la sécurité incendie, elles dépassent les réparations envisagées par la clause qui concernent seulement la serrurerie, les peintures et fermetures et ferrures.

Le litige porte sur des travaux nécessaires pour l'exploitation de l'activité exclusive prévue par la clause de destination du bail commercial correspondant à la destination des locaux loués, sans lesquels l'activité ne pourrait se poursuivre. Ils relèvent de l'obligation essentielle de délivrance du bailleur dont il ne peut déplacer la charge sur le preneur par l'introduction d'une clause du bail relative aux travaux.

Le preneur a confié à l'APAVE la mission de réaliser un diagnostic permettant de déterminer les travaux nécessaires pour mettre l'hôtel en conformité avec l'arrêté du 24 juillet 2006 réglementant la sécurité contre l'incendie dans les petits hôtels. La commission de sécurité a relevé, le 18 octobre 2012, des locaux non isolés et détectés, une absence totale de formation du personnel et l'absence de répéteur d'alarme dans la chambre du veilleur de nuit. La mise aux normes en termes de travaux consiste à équiper chaque chambre d'une porte coupe-feu et de ferme-portes. Ces travaux de mise en conformité à la réglementation devront être effectués aux frais du bailleur. S'agissant de leur coût, le 11 avril 2013, le preneur a demandé le paiement de la somme de 18785,85 euros. Les devis produits dans le cadre de la procédure porte sur une somme de la somme de 18870 euros qui seront à la charge du bailleur.

Le rapport de diagnostic de l'APAVE du 26 septembre 2011 est fondé sur la réglementation applicable à l'obligation d'équiper les locaux recevant du public de 5ème catégorie permettant leur accès par les personnes à mobilité réduite, notamment la loi 2005-102 du 11 février 2005, le décret du 30 avril 2006, les articles R 111-19 à R 111-19-24 dont certains modifiés par arrêtés du 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007 du code de la construction et de l'habitation. L'APAVE estime les travaux nécessaires à 122 507 euros. Elle précise qu'il s'agit d'une estimation des solutions de principe proposées pour satisfaire aux exigences minimales applicables au 1er janvier 2015. Il préconise notamment la création d'une chambre adaptée aux personnes à mobilité réduite au rez de chaussée, la mise en place de toilettes adaptées au rez de chaussée et l'amélioration des circulations extérieures et de visibilité des marches et circulations.

La dernière réglementation prévoit qu'au 1er janvier 2015, sauf demande de dérogation permettant un processus d'adaptation, tous les locaux recevant du public doivent être mis aux normes. La réglementation prévoit la possibilité de demander des dérogations pour impossibilité de réaliser les travaux ou disproportion manifeste entre les améliorations à apporter et leurs conséquences. Toutefois, les dérogations relèvent exclusivement de la décision de l'autorité administrative et le bailleur ne prouve pas qu'elle pourrait être accordée, s'agissant de travaux minimum permettant de répondre aux exigences de la réglementation. La société SOCOTEC a élaboré un agenda pour l'accessibilité programmée permettant de repousser de quelques années le terme de réalisation des travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. En tout état de cause, ce dispositif permet à l'exploitant de disposer d'un délai de trois ans renouvelable une fois pour mettre les locaux en conformité avec la loi mais ne le dispense pas de réaliser les travaux.

administrative, il serait à la charge du preneur sauf si les travaux peuvent être admis au titre d'une grosse réparation. »

Le reprofilage des accès à l'hôtel et au restaurant, la modification des locaux des toilettes du rez de chaussée et l'aménagement d'une chambre au moins adaptée à l'usage par les personnes à mobilité réduite nécessitant des travaux de transformation conséquents sont assimilables à des gros travaux.

En ce qui concerne la pose de portes coupe-feu dans toutes les chambres et la mise en place de ferme-portes qui sont nécessaires à la mise aux normes de l'hôtel relativement à la sécurité incendie, elles dépassent les réparations envisagées par la clause qui concernent seulement la serrurerie, les peintures et fermetures et ferrures.

Le litige porte sur des travaux nécessaires pour l'exploitation de l'activité exclusive prévue par la clause de destination du bail commercial correspondant à la destination des locaux loués, sans lesquels l'activité ne pourrait se poursuivre. Ils relèvent de l'obligation essentielle de délivrance du bailleur dont il ne peut déplacer la charge sur le preneur par l'introduction d'une clause du bail relative aux travaux.

Le preneur a confié à l'APAVE la mission de réaliser un diagnostic permettant de déterminer les travaux nécessaires pour mettre l'hôtel en conformité avec l'arrêté du 24 juillet 2006 réglementant la sécurité contre l'incendie dans les petits hôtels. La commission de sécurité a relevé, le 18 octobre 2012, des locaux non isolés et détectés, une absence totale de formation du personnel et l'absence de répéteur d'alarme dans la chambre du veilleur de nuit. La mise aux normes en termes de travaux consiste à équiper chaque chambre d'une porte coupe-feu et de ferme-portes. Ces travaux de mise en conformité à la réglementation devront être effectués aux frais du bailleur. S'agissant de leur coût, le 11 avril 2013, le preneur a demandé le paiement de la somme de 18785,85 euros. Les devis produits dans le cadre de la procédure porte sur une somme de la somme de 18870 euros qui seront à la charge du bailleur.

Le rapport de diagnostic de l'APAVE du 26 septembre 2011 est fondé sur la réglementation applicable à l'obligation d'équiper les locaux recevant du public de 5ème catégorie permettant leur accès par les personnes à mobilité réduite, notamment la loi 2005-102 du 11 février 2005, le décret du 30 avril 2006, les articles R 111-19 à R 111-19-24 dont certains modifiés par arrêtés du 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007 du code de la construction et de l'habitation. L'APAVE estime les travaux nécessaires à 122 507 euros. Elle précise qu'il s'agit d'une estimation des solutions de principe proposées pour satisfaire aux exigences minimales applicables au 1^{er} janvier 2015. Il préconise notamment la création d'une chambre adaptée aux personnes à mobilité réduite au rez de chaussée, la mise en place de toilettes adaptées au rez de chaussée et l'amélioration des circulations extérieures et de visibilité des marches et circulations.

La dernière réglementation prévoit qu'au 1^{er} janvier 2015, sauf demande de dérogation permettant un processus d'adaptation, tous les locaux recevant du public doivent être mis aux normes. La réglementation prévoit la possibilité de demander des dérogations pour impossibilité de réaliser les travaux ou disproportion manifeste entre les améliorations à apporter et leurs conséquences. Toutefois, les dérogations relèvent exclusivement de la décision de l'autorité administrative et le bailleur ne prouve pas qu'elle pourrait être accordée, s'agissant de travaux minimum permettant de répondre aux exigences de la réglementation. La société SOCOTEC a élaboré un agenda pour l'accessibilité programmée permettant de repousser de quelques années le terme de réalisation des travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. En tout état de cause, ce dispositif permet à l'exploitant de disposer d'un délai de trois ans renouvelable une fois pour mettre les locaux en conformité avec la loi mais ne le dispense pas de réaliser les travaux.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant après débats publics par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort :

CONDAMNE monsieur Thibault O [REDACTED], monsieur Rodolphe O [REDACTED], monsieur Maxime O [REDACTED] et monsieur Guy O [REDACTED] solidairement à exécuter ou faire exécuter les travaux de pose de portes coupe-feu et de ferme-portes préconisés par le rapport de l'APAVE sur la sécurité-incendie et à réaliser ou faire réaliser les travaux d'accessibilité du local aux personnes à mobilité réduite tels que décrits dans le rapport de l'APAVE du 26 septembre 2011 ;

DIT que ces travaux devront être débutés dans un délai de quatre mois suivant la date de la signification de la présente décision ;

A défaut d'avoir débuté les travaux à l'issue de ce délai, **CONDAMNE** monsieur Thibault O [REDACTED], monsieur Rodolphe O [REDACTED], monsieur Maxime O [REDACTED] et monsieur Guy OLIVIER solidairement à payer à la SARL L'E [REDACTED] la somme de cent vingt et un mille deux cent quarante et un euros (121 241 euros) avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

REJETTE la demande à titre de dommages-intérêts ;

CONDAMNE monsieur Thibault O [REDACTED], monsieur Rodolphe O [REDACTED], monsieur Maxime O [REDACTED] et monsieur Guy O [REDACTED] in solidum à payer à la SARL L'E [REDACTED] la somme de quatre mille euros (4000 euros) au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

REJETTE la demande des consorts O [REDACTED] au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONDAMNE monsieur Thibault O [REDACTED], monsieur Rodolphe O [REDACTED], monsieur Maxime O [REDACTED] et monsieur Guy O [REDACTED] in solidum aux dépens qui seront recouverts directement par la SELAS CABINET POTHET pour ceux dont il a fait l'avance;

ORDONNE l'exécution provisoire de la décision.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre à exécution la décision.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous Commandants et aux Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée sur la minute par Monsieur le Président et le Greffier.
Pour expédition conforme délivrée au premier greffier adjoint de



LE GREFFIER EN CHEF