

## Références

**Cour de cassation  
chambre commerciale  
Audience publique du mercredi 1 mars 2017  
N° de pourvoi: 15-22866**  
Non publié au bulletin

**Rejet**

**Mme Mouillard (président), président**  
SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le second moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 22 avril 2015), que la société Côte West a cédé à la société AB junior un fonds de commerce exploité dans des locaux donnés à bail par la société Sylyje ; que se prévalant de l'absence d'information d'un rapport d'expertise judiciaire réalisé à la demande de copropriétaires de l'immeuble victimes de nuisances sonores provenant du fonds, Mme X..., liquidateur judiciaire de la société AB junior, a assigné les sociétés Côte West et Sylyje en réparation du préjudice subi par celle-là pour dol ;

Attendu que les sociétés Sylyje et Côte West font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer à Mme X..., ès qualités, des dommages et intérêts pour réticence dolosive alors, selon le moyen :

1°/ que le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis des actes qui lui sont soumis ; qu'il ressort des termes clairs et précis de l'acte de cession du fonds de commerce litigieux du 28 avril 2006 que celui-ci avait été conclu entre la société Côte West, en qualité de cédante, et la société AB junior, en qualité de cessionnaire ; qu'en condamnant la société Sylyje à réparation au titre du dol, au prétexte qu'elle avait mentionné dans cet acte l'étude d'impact sonore réalisée le 29 avril 2004 pour se dispenser d'évoquer l'existence de l'expertise de M. Y..., cependant que cette dernière société n'était pas partie à l'acte de cession du fonds de commerce et n'y avait pas fait cette mention, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cet écrit, en violation de l'interdiction faite au juge de dénaturer les documents de la cause ;

2°/ que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en affirmant que la société Sylyje avait cherché à tromper la société AB junior, au prétexte que cette SCI aurait installé un limiteur de pression acoustique pour se dispenser d'évoquer l'existence de l'expertise de M. Y..., sans inviter les parties à présenter leurs observations sur ce moyen relevé d'office, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 16 du code de procédure civile ;

3°/ que le dol n'est une cause de responsabilité que s'il émane du contractant, à moins qu'un tiers s'en soit sciemment rendu coupable ; qu'en se bornant à relever, pour caractériser sa réticence dolosive envers le cessionnaire du fonds de commerce, que la société Sylyje, propriétaire des murs dans lesquels ce fonds était exploité, avait autorisé la cession de ce dernier, qu'elle avait été partie à l'expertise judiciaire de M. Y...et que le limiteur de pression acoustique n'était pas efficace, sans expliquer en quoi cette société, tiers à l'acte de cession, s'était sciemment rendu coupable d'une réticence dolosive, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1116 et 1382 du code civil ;

Mais attendu que l'arrêt constate que la société Sylyje, en tant que propriétaire des locaux donnés à bail, a consenti expressément à leur destination pour l'activité de bar, pub, brasserie ; qu'il relève que l'acte de vente du fonds de commerce a été conclu, moins de deux mois après que l'expertise judiciaire, à laquelle les sociétés Côte West et Sylyje avaient été parties, eut constaté que l'immeuble n'avait pas été conçu pour l'exercice de l'activité de la société AB junior et que l'établissement n'était pas conforme aux normes en vigueur sur le bruit imposant un isolement minimal entre le local où il est exploité et les autres parties de l'immeuble à usage d'habitation, ainsi qu'une limitation du bruit à la source lorsque les travaux d'isolement s'avèrent insuffisants ; qu'il relève encore que l'installation d'un dispositif de limitation de pression acoustique

invoqué par les sociétés Sylyje et Côte West s'est révélé inefficace pour remédier aux nuisances sonores et a été remis en cause par les conclusions de l'expert lesquelles étaient de nature, si elles avaient été portées à sa connaissance, à conduire la société AB junior à renoncer à l'acquisition ; qu'il retient qu'en mentionnant seulement dans l'acte de vente l'étude d'impact sonore réalisée deux ans auparavant et en installant un limiteur de pression acoustique inefficace pour se dispenser d'informer la société AB junior de l'existence de l'expertise judiciaire, les sociétés Côte West et Sylyje, qui l'ont trompée, ont commis une réticence dolosive à son encontre ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations souveraines, la cour d'appel, sans dénégation ni violation du principe de la contradiction, a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les sociétés Côte West et Sylyje aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du premier mars deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour les sociétés Cote West et Sylyje.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum la SCI Sylyje et la SARL Côte West prise en la personne de son liquidateur, à payer à Maître X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la SARL AB Junior, la somme de 45 000 euros à titre de dommages et intérêts pour réticence dolosive ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « s'agissant de la SCI SYLYGE, celle-ci fait valoir que n'étant pas à proprement parler cessionnaire du fonds de commerce, mais simplement bailleresse des locaux, elle devait être mise hors de cause. A cet égard, il résulte des mentions portées en pages 8 et 9 de l'acte de cession litigieux que Monsieur A..., gérant de la SCI SYLINGE a préalablement été informé de la cession ainsi que de ses conditions, et a autorisé qu'elle soit passée par acte sous seings privés. En outre, cette même SCI était partie à l'expertise judiciaire confiée à Monsieur Y.... La demande de mise hors de cause sera donc rejetée. (...) Sur l'existence du dol : En droit, il est constant que le dol peut résulter du silence gardé par l'un des contractants sur un élément qui, s'il avait été porté à la connaissance du cocontractant l'aurait conduit à ne pas s'engager. En outre, l'obligation d'information et le devoir de loyauté sont inhérents à tout engagement contractuel. En l'espèce, la SCI SYLINGE et la SARL COTE WEST estiment qu'aucun reproche ne saurait leur être fait, dès lors que l'acte de cession mentionnait l'existence du rapport de l'étude d'impact sonore réalisée le 29 avril 2004 par'ACOUSTEX INGENIERIE'et qu'il était mentionné que l'établissement'COLONIAL CAFÉ'était conforme au décret 98-1143 du 15 décembre 1998 tant que le niveau de sonorisation ne dépassait pas 72 dB. Il n'en reste pas moins que deux mois à peine avant la cession litigieuse du fonds de commerce, l'expert Monsieur Y...déposait un rapport concernant cet établissement dans lequel il indiquait notamment :- qu'on peut s'interroger sur l'exercice d'une telle activité dans une résidence dont à l'évidence, les dispositions constructives n'ont pas été physiquement conçues pour la recevoir,- que cet établissement n'est pas conforme aux normes en vigueur, notamment au décret portant application de la loi'bruit',- que le décret impose un isolement minimal entre le local où s'exerce l'activité et les autres parties de l'immeuble à usage d'habitation,- qu'au cas où les travaux d'isolement s'avéreraient insuffisants, le décret impose de limiter le bruit à la source. Les appelantes tirent argument de ce qu'en pages 11 et 12 de son rapport, l'expert présente le complément d'isolation acoustique comme alternatif à l'insuffisance du réglage et du verrouillage du limiteur de pression acoustique pour contester toute manoeuvre dolosive, dès lors qu'elles avaient veillé à ce que le plafond sonore de 72 dB ne soit pas dépassé, par l'installation d'un limiteur atténuateur verrouillé par un code. Cet argument appelle les deux observations suivantes. D'une part, ce dispositif de limitation de pression acoustique soit disant bloqué, n'a pas été efficace puisqu'il résulte d'un courrier de Monsieur B...l'ayant mis en place, que lorsqu'il est intervenu postérieurement, le limiteur affichait un seuil de 105 dB, sans que le nouveau gérant n'ait effectué quelque intervention que ce soit sur l'appareil. D'autre part, l'expert Monsieur Y...a fait part dans son rapport d'inquiétudes sérieuses en ce qu'il s'interrogeait sur le fait même de l'existence d'un bar-pub-brasserie au sein d'un bâtiment dont la conception n'avait manifestement pas été conçue pour accueillir ce type d'activité. A la lecture de telles conclusions expertales, on pouvait légitimement craindre qu'un candidat à l'acquisition du fonds concerné, puisse remettre en cause son projet. Dès lors, il est établi qu'en mentionnant dans l'acte de cession l'étude d'impact sonore réalisée le 29 avril 2004 par'ACOUSTEX INGENIERIE'et en installant un limiteur de pression acoustique, au demeurant inefficace, pour se dispenser d'évoquer l'existence de l'expertise de Monsieur Y..., les SCI SYLINGE et la SARL COTE WEST ont cherché à tromper leur cocontractant. c) Sur le préjudice subi par la SARL AB JUNIOR : Me X... ès qualité sollicite à titre de réparation la somme de 130. 000 € correspondant au prix d'acquisition du fonds de commerce au motif que compte tenu de la tromperie opérée, la SARL AB JUNIOR aurait acquis un bien vidé de sa substance. Le premier juge doit être approuvé en ce qu'il a limité le montant de

l'indemnisation au coût des travaux de mise en conformité du fonds à savoir la somme de 45. 000 €. D'une part, informés de la teneur de l'expertise de 2006, les acquéreurs auraient pu négocier une diminution du prix au pro rata des travaux nécessaires. D'autre part, aucun élément du dossier ne permet d'imputer exclusivement aux nuisances sonores qu'elle générerait, la liquidation judiciaire de cette entreprise » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « selon convention du 23 janvier 2004, la SCI SYLYJE représenté par son gérant Jérôme A...a consenti à la sarl COTE WEST un bail commercial dépendant de la copropriété dite " Bassin de Bougainville, Escale 4 " en vue d'y exercer une activité de commerce, de bar-pub-brasserie, sous l'enseigne " COLONIAL CAFÉ ". Selon un acte du 28 avril 2006, la société COTE WEST a cédé son fonds de commerce à la SARL AB JUNIOR. En page 12, l'acte de cession comporte une clause relative à l'étude d'impact sonore au terme duquel : " le niveau moyen de musique diffusé par chaîne de sonorisation de l'établissement ne dépasse pas au centre du local 72 dB dans la bande d'octave 125 Hz et 68 dB dans la bande d'octave 2150 Hz ". A la date de cession du fonds de commerce plusieurs propriétaires de la copropriété avaient assigné en référé la SCI SYLYJE et la SARL COTE WEST aux fins d'expertise en raison des nuisances sonores dont ils se plaignaient du fait de l'exploitation de l'établissement. Le rapport d'expertise qui a été déposé le 28 février 2006, préconisait le réglage et le verrouillage du limiteur de pression acoustique ainsi qu'un complément d'isolation acoustique du local. L'assignation à jour fixe saisissant le Tribunal de Grande Instance de ROCHFORT de demandes d'indemnisation de la part des copropriétaires concernés par les nuisances sonores a été délivrée postérieurement à l'acte de cession du fonds de commerce. Au regard de la procédure de référé et des conclusions du rapport d'expertise, il est manifeste que le nouvel acquéreur devait être loyalement informé de cette procédure, laquelle pouvait concerner directement les conditions d'exploitation de son établissement. C'est si vrai que le rapport d'expertise a rappelé que " les valeurs maximales qui ressortent de l'étude d'impact sont particulièrement peu élevées et qu'elles sont déjà atteintes lorsqu'il y a, simplement plusieurs conversations simultanées en cours ". Par ailleurs le rapport d'expertise a indiqué que l'installation de l'établissement n'était pas conforme aux normes en vigueur et notamment au décret du 15 décembre 1998 en ce que l'isolement minimal entre le local d'exploitation et le local de réception contigu n'était pas suffisant puisque les valeurs maximales d'émergence ne devaient pas dépasser 3db dans les locaux d'habitation contigus pour des émergence [s] moyennes effectivement mesurées à 6, 1 dba (Mme C...et M. D...), 6, 2 dba (M. E...) 4, 8 dba (Mme F...). L'expert a en conséquence préconisé en sus du réglage et du verrouillage du limiteur de pression acoustique, des travaux d'isolation acoustique par la pose de revêtements muraux spéciaux, la mise en place de pièges-à-sons en plafond, l'isolation acoustique de la porte de la réserve donnant sur l'extérieur et le traitement particulier des huisseries de baies. Selon l'expert, ces travaux nécessiteraient l'arrêt de l'activité pendant la durée des travaux impliquant le déshabillage complet du local, son traitement, suivi d'une nouvelle décoration de l'ensemble. Au regard des conclusions précises de l'expert judiciaire, il est certain que son rapport devait être porté à la connaissance de la SARL AB JUNIOR dès lors que ses conditions d'exploitation étaient directement concernées par les préconisations de l'expert judiciaire. Cette réticence dolosive a nécessairement vicié le consentement du représentant légal de la société acquéreuse du fonds de commerce en lui laissant croire qu'il pourrait exercer normalement une activité nocturne, sans craindre les récriminations des copropriétaires, ayant l'assurance fautive que l'établissement satisfaisait aux normes en vigueur en matière de bruit. Maître X... recherche tout à la fois la responsabilité personnelle du propriétaire des murs, du vendeur du fonds de commerce et de Monsieur Jérôme A...à titre personnel. Pour autant Maître X... est défaillante à rapporter la preuve d'une faute séparable des fonctions de gérant de Monsieur A...dès lors que la réticence dolosive est intervenue en sa qualité de gérant de la SARL COTE OUEST et non à titre personnel. Maître X... ne peut en conséquence obtenir la condamnation personnelle de Jérôme A.... Par contre, la réticence dolosive doit être retenue à l'encontre de la SCI SYLYJE, propriétaire des murs et de la SARL COTE OUEST prise en la personne de son liquidateur, étant observé que la SCI SYLYJE avait expressément autorisé l'acte de cession et était partie à la procédure d'expertise. Maître X... es qualités de liquidateur de la SARL AB JUNIOR réclame 130 000 € à titre de dommages et intérêts aux motifs que le fonds de commerce vendu n'a plus aucune valeur que la SARL AB JUNIOR avait en conséquence acquis une " coquille vide ". Pour autant, il apparaît que si les associés de la SARL AB JUNIOR avaient été loyalement informés du contentieux opposant leur vendeur, ils auraient soit [t] renonc [é] à cette acquisition, soit acquis à un prix moindre, ne serait-ce que pour financer les travaux d'isolation nécessaires à leur exploitation. Le préjudice résultant de cette réticence dolosive ne peut être équivalent à la valeur du prix d'acquisition du fonds de commerce puisqu'on effet celui-ci a été exploité par la SARL AB JUNIOR. L'exploitation déficitaire du commerce n'est pas exclusivement liée à la mauvaise insonorisation du local mais résulte également des choix stratégiques des nouveaux exploitants qui ont privilégié des horaires d'ouverture nocturnes, sans doute mal adaptés à la clientèle locale. Ainsi Maître X... apparaît mal fondée à soutenir que la perte de valeur du fonds de commerce avait pour cause unique le défaut d'insonorisation du local. Le préjudice résultant du dol doit plus justement être chiffré au montant des travaux nécessaires à la mise en conformité du fonds, représentant la somme de 45 000 €, lesquels auraient permis une exploitation normale de l'établissement. Sur le fondement des article [s] 1116 et 1117 du code civil, c'est donc cette somme qui doit être allouée à Maître X... à titre de dommages et intérêts » ;

1. ALORS QUE le dol suppose la caractérisation du caractère intentionnel de l'acte ou de l'omission reproché au défendeur ; que pour affirmer que les appelantes avaient cherché à tromper la société AB junior, l'arrêt attaqué s'est borné à relever que le dispositif de limitation de pression acoustique installé dans les lieux où le fonds de commerce vendu était exploité n'avait pas été efficace et que l'expert judiciaire avait fait part dans son rapport d'inquiétudes sur le fait même de l'existence d'un bar-pub-brasserie dans un bâtiment qui n'avait pas été conçu pour ce type d'activité ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si au jour de la cession du fonds de commerce, les appelantes ne pouvaient pas être convaincues, en l'absence de toute action au fond intentée par les riverains à leur encontre, que le respect du réglage du dispositif de limitation de pression acoustique associé à la mention, par l'acte de cession, que ce dispositif n'était pas en

mesure de contenir le bruit pour les riverains au-delà des volumes que l'acte précisait n'excluaient pas tout caractère intentionnel dans le fait de n'avoir pas informé le cessionnaire des conclusions de ce rapport, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1116 et 1382 du code civil ;

2. ALORS en toute hypothèse QUE le préjudice réparable d'un cocontractant, qui a fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat de cession d'un fonds de commerce, ne peut correspondre aux travaux nécessaires à la mise en conformité du fonds ; qu'en condamnant au contraire les sociétés Côte West et Sylyje à payer à Maître X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société AB junior, qui n'avait pas demandé l'annulation du contrat, une somme correspondant aux travaux nécessaires à la mise en conformité du fonds, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1382 du code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR condamné la SCI Sylyje, in solidum avec la SARL Côte West prise en la personne de son liquidateur, à payer à Maître X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la SARL AB Junior, la somme de 45 000 euros à titre de dommages et intérêts pour réticence dolosive ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « s'agissant de la SCI SYLYGE, celle-ci fait valoir que n'étant pas à proprement parler cessionnaire du fonds de commerce, mais simplement bailleuse de locaux, elle devait être mise hors de cause. A cet égard, il résulte des mentions portées en pages 8 et 9 de l'acte de cession litigieux que Monsieur A..., gérant de la SCI SYLINGE a préalablement été informé de la cession ainsi que de ses conditions, et a autorisé qu'elle soit passée par acte sous seings privés. En outre, cette même SCI était partie à l'expertise judiciaire confiée à Monsieur Y.... La demande de mise hors de cause sera donc rejetée. (...) Sur l'existence du dol : En droit, il est constant que le dol peut résulter du silence gardé par l'un des contractants sur un élément qui, s'il avait été porté à la connaissance du cocontractant l'aurait conduit à ne pas s'engager. En outre, l'obligation d'information et le devoir de loyauté sont inhérents à tout engagement contractuel. En l'espèce, la SCI SYLINGE et la SARL COTE WEST estiment qu'aucun reproche ne saurait leur être fait, dès lors que l'acte de cession mentionnait l'existence du rapport de l'étude d'impact sonore réalisée le 29 avril 2004 par'ACOUSTEX INGENIERIE'et qu'il était mentionné que l'établissement'COLONIAL CAFÉ'était conforme au décret 98-1143 du 15 décembre 1998 tant que le niveau de sonorisation ne dépassait pas 72 dB. Il n'en reste pas moins que deux mois à peine avant la cession litigieuse du fonds de commerce, l'expert Monsieur Y...déposait un rapport concernant cet établissement dans lequel il indiquait notamment :- qu'on peut s'interroger sur l'exercice d'une telle activité dans une résidence dont à l'évidence, les dispositions constructives n'ont pas été physiquement conçues pour la recevoir,- que cet établissement n'est pas conforme aux normes en vigueur, notamment au décret portant application de la loi'bruit',- que le décret impose un isolement minimal entre le local où s'exerce l'activité et les autres parties de l'immeuble à usage d'habitation,- qu'au cas où les travaux d'isolement s'avéreraient insuffisants, le décret impose de limiter le bruit à la source. Les appelantes tirent argument de ce qu'en pages 11 et 12 de son rapport, l'expert présente le complément d'isolation acoustique comme alternatif à l'insuffisance du réglage et du verrouillage du limiteur de pression acoustique pour contester toute manoeuvre dolosive, dès lors qu'elles avaient veillé à ce que le plafond sonore de 72 dB ne soit pas dépassé, par l'installation d'un limiteur atténuateur verrouillé par un code. Cet argument appelle les deux observations suivantes. D'une part, ce dispositif de limitation de pression acoustique soit disant bloqué, n'a pas été efficace puisqu'il résulte d'un courrier de Monsieur B...l'ayant mis en place, que lorsqu'il est intervenu postérieurement, le limiteur affichait un seuil de 105 dB, sans que le nouveau gérant n'ait effectué quelque intervention que ce soit sur l'appareil. D'autre part, l'expert Monsieur Y...a fait part dans son rapport d'inquiétudes sérieuses en ce qu'il s'interrogeait sur le fait même de l'existence d'un bar-pub-brasserie au sein d'un bâtiment dont la conception n'avait manifestement pas été conçue pour accueillir ce type d'activité. A la lecture de telles conclusions expertales, on pouvait légitimement craindre qu'un candidat à l'acquisition du fonds concerné, puisse remettre en cause son projet. Dès lors, il est établi qu'en mentionnant dans l'acte de cession l'étude d'impact sonore réalisée le 29 avril 2004 par'ACOUSTEX INGENIERIE'et en installant un limiteur de pression acoustique, au demeurant inefficace, pour se dispenser d'évoquer l'existence de l'expertise de Monsieur Y..., les SCI SYLINGE et la SARL COTE WEST ont cherché à tromper leur cocontractant. c) Sur le préjudice subi par la SARL AB JUNIOR : Me X... ès qualité sollicité à titre de réparation la somme de 130. 000 € correspondant au prix d'acquisition du fonds de commerce au motif que compte tenu de la tromperie opérée, la SARL AB JUNIOR aurait acquis un bien vidé de sa substance. Le premier juge doit être approuvé en ce qu'il a limité le montant de l'indemnisation au coût des travaux de mise en conformité du fonds à savoir la somme de 45. 000 €. D'une part, informés de la teneur de l'expertise de 2006, les acquéreurs auraient pu négocier une diminution du prix au pro rata des travaux nécessaires. D'autre part, aucun élément du dossier ne permet d'imputer exclusivement aux nuisances sonores qu'elle générerait, la liquidation judiciaire de cette entreprise » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « selon convention du 23 janvier 2004, la SCI SYLYJE représenté par son gérant Jérôme A...a consenti à la sarl COTE WEST un bail commercial dépendant de la copropriété dite " Bassin de Bougainville, Escalé 4 " en vue d'y exercer une activité de commerce, de bar-pub-brasserie, sous l'enseigne " COLONIAL CAFÉ ". Selon un acte du 28 avril 2006, la société COTE WEST a cédé son fonds de commerce à la SARL AB JUNIOR. En page 12, l'acte de cession comporte une clause relative à l'étude d'impact sonore au terme duquel : " le niveau moyen de musique diffusé par chaîne de sonorisation de l'établissement ne dépasse pas au centre du local 72 dB dans la bande d'octave 125 Hz et 68 dB dans la bande d'octave 2150 Hz ". A la date de cession du fonds de commerce plusieurs propriétaires de la copropriété avaient assigné en référé la SCI SYLYJE et la SARL COTE WEST aux fins d'expertise en raison des nuisances sonores dont ils se plaignaient du fait de l'exploitation de l'établissement. Le rapport d'expertise qui a été déposé le 28 février 2006, préconisait le réglage et le verrouillage du limiteur de pression acoustique

ainsi qu'un complément d'isolation acoustique du local. L'assignation à jour fixe saisissant le Tribunal de Grande Instance de ROCHFORD de demandes d'indemnisation de la part des copropriétaires concernés par les nuisances sonores a été délivrée postérieurement à l'acte de cession du fonds de commerce. Au regard de la procédure de référé et des conclusions du rapport d'expertise, il est manifeste que le nouvel acquéreur devait être loyalement informé de cette procédure, laquelle pouvait concerner directement les conditions d'exploitation de son établissement. C'est si vrai que le rapport d'expertise a rappelé que " les valeurs maximales qui ressortent de l'étude d'impact sont particulièrement peu élevées et qu'elles sont déjà atteintes lorsqu'il y a, simplement plusieurs conversations simultanées en cours ". Par ailleurs le rapport d'expertise a indiqué que l'installation de l'établissement n'était pas conforme aux normes en vigueur et notamment au décret du 15 décembre 1998 en ce que l'isolement minimal entre le local d'exploitation et le local de réception contigu n'était pas suffisant puisque les valeurs maximales d'émergence ne devaient pas dépasser 3db dans les locaux d'habitation contigus pour des émergence [s] moyennes effectivement mesurées à 6, 1 dba (Mme C...et M. D...), 6, 2 dba (M. E...) 4, 8 dba (Mme F...). L'expert a en conséquence préconisé en sus du réglage et du verrouillage du limiteur de pression acoustique, des travaux d'isolation acoustique par la pose de revêtements muraux spéciaux, la mise en place de pièges-à-sons en plafond, l'isolation acoustique de la porte de la réserve donnant sur l'extérieur et le traitement particulier des huisseries de baies. Selon l'expert, ces travaux nécessiteraient l'arrêt de l'activité pendant la durée des travaux impliquant le déshabillage complet du local, son traitement, suivi d'une nouvelle décoration de l'ensemble. Au regard des conclusions précises de l'expert judiciaire, il est certain que son rapport devait être porté à la connaissance de la SARL AB JUNIOR dès lors que ses conditions d'exploitation étaient directement concernées par les préconisations de l'expert judiciaire. Cette réticence dolosive a nécessairement vicié le consentement du représentant légal de la société acquéreuse du fonds de commerce en lui laissant croire qu'il pourrait exercer normalement une activité nocturne, sans craindre les récriminations des copropriétaires, ayant l'assurance fautive que l'établissement satisfaisait aux normes en vigueur en matière de bruit. Maître X... recherche tout à la fois la responsabilité personnelle du propriétaire des murs, du vendeur du fonds de commerce et de Monsieur Jérôme A... à titre personnel. Pour autant Maître X... est défaillante à rapporter la preuve d'une faute séparable des fonctions de gérant de Monsieur A... dès lors que la réticence dolosive est intervenue en sa qualité de gérant de la SARL COTE OUEST et non à titre personnel. Maître X... ne peut en conséquence obtenir la condamnation personnelle de Jérôme A... Par contre, la réticence dolosive doit être retenue à l'encontre de la SCI SYLYJE, propriétaire des murs et de la SARL COTE OUEST prise en la personne de son liquidateur, étant observé que la SCI SYLYJE avait expressément autorisé l'acte de cession et était partie à la procédure d'expertise. Maître X... es qualités de liquidateur de la SARL AB JUNIOR réclame 130 000 € à titre de dommages et intérêts aux motifs que le fonds de commerce vendu n'a plus aucune valeur que la SARL AB JUNIOR avait en conséquence acquis une " coquille vide ". Pour autant, il apparaît que si les associés de la SARL AB JUNIOR avaient été loyalement informés du contentieux opposant leur vendeur, ils auraient soit [t] renonc [é] à cette acquisition, soit acquis à un prix moindre, ne serait-ce que pour financer les travaux d'isolation nécessaires à leur exploitation. Le préjudice résultant de cette réticence dolosive ne peut être équivalent à la valeur du prix d'acquisition du fonds de commerce puisqu'on effet celui-ci a été exploité par la SARL AB JUNIOR. L'exploitation déficitaire du commerce n'est pas exclusivement liée à la mauvaise insonorisation du local mais résulte également des choix stratégiques des nouveaux exploitants qui ont privilégié des horaires d'ouverture nocturnes, sans doute mal adaptés à la clientèle locale. Ainsi Maître X... apparaît mal fondée à soutenir que la perte de valeur du fonds de commerce avait pour cause unique le défaut d'insonorisation du local. Le préjudice résultant du dol doit plus justement être chiffré au montant des travaux nécessaires à la mise en conformité du fonds, représentant la somme de 45 000 €, lesquels auraient permis une exploitation normale de l'établissement. Sur le fondement des articles [s] 1116 et 1117 du code civil, c'est donc cette somme qui doit être allouée à Maître X... à titre de dommages et intérêts » ;

1. ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis des actes qui lui sont soumis ; qu'il ressort des termes clairs et précis de l'acte de cession du fonds de commerce litigieux du 28 avril 2006 que celui-ci avait été conclu entre la SARL Côte West, en qualité de cedante, et la SARL AB junior, en qualité de cessionnaire ; qu'en condamnant la SCI Sylyje à réparation au titre du dol, au prétexte qu'elle avait mentionné dans cet acte l'étude d'impact sonore réalisée le 29 avril 2004 pour se dispenser d'évoquer l'existence de l'expertise de M. Y..., cependant que cette dernière société n'était pas partie à l'acte de cession du fonds de commerce et n'y avait pas fait cette mention, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cet écrit, en violation de l'interdiction faite au juge de dénaturer les documents de la cause ;

2. ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en affirmant que la SCI Sylyje avait cherché à tromper la SARL AB junior, au prétexte que cette SCI aurait installé un limiteur de pression acoustique pour se dispenser d'évoquer l'existence de l'expertise de M. Y..., sans inviter les parties à présenter leurs observations sur ce moyen relevé d'office, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 16 du code de procédure civile ;

3. ALORS QUE le dol n'est une cause de responsabilité que s'il émane du contractant, à moins qu'un tiers s'en soit sciemment rendu coupable ; qu'en se bornant à relever, pour caractériser sa réticence dolosive envers le cessionnaire du fonds de commerce, que la SCI Sylyje, propriétaire des murs dans lesquels ce fonds était exploité, avait autorisé la cession de ce dernier, qu'elle avait été partie à l'expertise judiciaire de M. Y... et que le limiteur de pression acoustique n'était pas efficace, sans expliquer en quoi cette société, tiers à l'acte de cession, s'était sciemment rendu coupable d'une réticence dolosive, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1116 et 1382 du code civil.

**ECLI:FR:CCASS:2017:CO00245**

## **Analyse**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Poitiers , du 22 avril 2015