

TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
DE RENNES

27 Novembre 2000
PREMIERE CHAMBRE CIVILE
lère Chambre

N° R.G. :99/03631

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBAT ET DU
DELIBERE
PRESIDENT : Bruno CREPIN, Vice-Président

Époux Jacques ESNAUT ASSESSEUR: Isabelle LE POTT'IER, Vice-Président
C/ ASSESSEUR: Christiane LARHER, Juge
ETAT FRANCAIS -
Ministère de la justice - GREFFIER : Marie-Lise CHAUVET

Monsieur l'AGENT JUDICIAIRE Ministère du Budget

DEBATS
A l'audience publique du 23 Octobre 2000

JUGEMENT
ENTRE
DEMANDEURS

Epoux Jacques ESNAULT
140 Boulevard Clémenceau
35200 RENNES

représentés par Me Didier DERU, avocat postulant, Me DAREL, avocat plaidant (Pontoise)

ET:
DEFENDEURS

ETAT FRANCAIS - Ministère de la justice 13 Place Vendôme 75001 PARIS 01 pris en la personne de
Monsieur L'AGENT JUDICIAIRE Ministère du Budget 207 rue de Bercy . 75012 PARIS 12 représenté par Me
Philippe BILLAUD, avocat plaidant

JUGEMENT

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur et Madame ESNAULT ont acquis en 1978 un fonds de commerce de café, hôtel, restaurant " le Saint Pierre ", situé à FOUGERES exploité dans un immeuble donné à bail par les consorts GUILLAUME.

Les bailleurs refusant d'exécuter les travaux nécessaires selon les époux ESNAULT pour remettre l'immeuble en état de servir à sa destination d'hôtel restaurant, ceux-ci ont obtenu du Juge des Référés du Tribunal de Instance de FOUGERES la désignation d'in expert, Monsieur BERNAVA, qui a déposé un rapport le 18 Juillet 1983.

Dans ce rapport Monsieur BERNAVA écrivait " Les bâtiments loués sont anciens.
Des déformations se sont produites au cours des ans sur les planchers mais aussi dans les maçonneries. D'où les faux niveaux sur ' les sols et au droit de certaines portes de communications.
Cela explique les vides plus ou moins importants sous les portes des chambres et le calage nécessaire sous certains mobiliers pour les poser de niveau.
Des désordres dus également à la vétusté et à la conception existent aussi sur certains revêtement et notamment pour le carrelage de la salle de restaurant et dans la cage d'escalier où un étayage a été posé sommairement dans le sous-sol.

Les défauts concernant l'humidité localisée au sous-sol et les dégradations du conduit de fumée des cuisines sont aussi importants.

Tous ces défauts ne permettent pas à la chose louée d'être en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Les réparations nécessaires sont importantes. Elles intéressent les ouvrages cités ci-dessus .".

Il chiffrait les travaux à un "minimum de 220.700 F TTC"(rapport page 6), outre 50.000 F TTC pour le "garage".

Les époux ESNAULT ont alors assigné au fond les consorts GUILLAUME devant le Tribunal d'Instance de FOUGERES afin que les bailleurs soient condamnés sous astreinte à exécuter les travaux préconisés par l'expert en page 5 et 6, faisant valoir que " les désordres existant ne permettent pas à la chose louée d'être en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée " (jugement page 5).

Les consorts GUILLAUME se sont opposés à la demande en faisant valoir notamment que l'expert a recherché quels étaient les travaux nécessaires à la rénovation de l'hôtelrestaurant, que le prix dérisoire de la location résulte des caractéristiques de l'immeuble et en particulier de sa vétusté et que le coût des travaux réclamés correspond aux revenus de neuf années de location.

Par jugement du 24 janvier 1984 le Tribunal d'Instance de FOUGERES a
- dit que "les grosses réparations invoquées par les locataires constituent en réalité des travaux de reconstruction de l'immeuble partiellement détruit "
- débouté en conséquence les époux ESNAULT de leur demande d'exécution des travaux .

Après avoir énoncé que la plupart des désordres constatés par l'expert existaient à la prise de possession, que le prix modique du bail s'explique nécessairement par la vétusté des lieux et que le bailleur est seulement obligé à entretenir et non pas à reconstruire en cas de perte partielle ou totale de la chose louée, le Tribunal a considéré qu'en raison de l'importance des travaux demandés aux bailleurs dont le coût qui est au minimum fixé à 271.000 F est sans commune mesure avec les revenus de l'immeuble, 32.000 F par an environ, les travaux s'analysent non pas en réparations mais en travaux de reconstruction de l'immeuble partiellement détruit", sans que cette perte soit due à une faute des bailleurs dans la mesure où même un entretien constant par les propriétaires n'aurait pu éviter le vieillissement irrémédiable de l'immeuble.

Par arrêt du 6 novembre 1986, la Cour d'Appel de RENNES a confirmé le jugement aux motifs principaux que " les travaux à entreprendre sont excessifs par rapport à la valeur vénale de l'immeuble " et que " la ruine du bâtiment n'est pas due à une faute des bailleuses "

Les époux ESNAULT ont formé un pourvoi en cassation dont il se sont désistés sur le conseil de leur avocat qui a fait valoir que les motifs retenus par le Cour d'Appel étaient des motifs de fait échappant au contrôle de la Cour de Cassation.

A la suite de dégâts causés à la toiture par l'ouragan de 1987, les époux ESNAULT ont de nouveau assigné les bailleurs devant le Tribunal d'Instance de FOUGERES qui par jugement du 5 octobre 1989 a condamné ceux-ci à exécuter les travaux préconisés par l'expert QUITTE (158.500 F TTC) au motif qu'eu égard à l'importance de l'immeuble et à sa valeur vénale, les travaux sont des travaux d'entretien destinés à assurer la jouissance normale-des lieux par les locataires et non des travaux de reconstruction de l'immeuble . Le jugement a été confirmé par arrêt du 5 mars 1991.

Par arrêt du 23 novembre 1993 la Cour de Cassation a cassé cette décision,, pour violation de l'article 1351 du Code Civil, la cour ayant constaté que certains travaux faisaient partie des travaux demandés par les époux ESNAULT lors de la précédente instance.

Statuant après renvoi, la Cour d'Appel d'Angers, par arrêt du 9 janvier 1995, a déclaré irrecevable la demande des époux ESNAULT, comme étant contraire à l'autorité de la chose jugée par la décision du 6 novembre 1986.

Le pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'Appel d'Angers a été rejeté par arrêt du 13 mai 1997.

Auparavant Monsieur ESNAULT ayant déposé son bilan, le Tribunal de Commerce de RENNES avait ouvert une procédure de redressement judiciaire, adopté le 29 décembre 1992 un plan de continuation, puis prononcé la résolution du plan et enfin ordonné le 9 Septembre 1997 la liquidation judiciaire.

Par acte du 4 août 1999 les époux ESNAULT ont assigné l'Etat, en la personne de l' Agent Judiciaire du Trésor Public, en paiement de la somme de 5.455.035 F, sur le fondement de l'article L 781-1 du Code de l'Organisation Judiciaire.

Ils font valoir que l'examen des motifs de l'arrêt du 6 novembre 1986 de la Cour d'Appel de RENNES révèle une série d'erreurs grossières dans l'analyse et l'interprétation des pièces versées aux débats, erreurs grossières qui constituent des fautes lourdes.

La Cour aurait commis une première erreur grossière en se fondant sur le rapport de Monsieur BERNAVA alors que celui-ci n'avait pas conclu à la ruine du bâtiment mais à la nécessité de faire des travaux confortatifs pour 220.700 F TTC. De plus la Cour se serait également emparée de l'étude de l'architecte VIVIER en se fondant sur l'importance des travaux, non réclamés, mentionnés dans cette étude qui portait en réalité sur la transformation de l'immeuble en hôtel de tourisme . Pareils motifs démontreraient que la cour n'a pas lu les pièces sur lesquelles s'applique son argumentation, ce que confirmerait la lettre de Monsieur LE CAIGNEC du 21 septembre 1995 et particulièrement les passages suivants
`e une constatation importante touchant aux faits de l'affaire s'impose l'expertise de Monsieur BERNAVA ne conclut nullement à la ruine de l' ouvrage, mais simplement à la nécessité d'effectuer pour 200.000 F de travaux confortatifs, l'immeuble valant dans son ensemble une somme sans commune mesure avec ces frais (...).

" on a tenté- et réussi - de nous faire prendre des vessies pour des lanternes, et nous n'avons pas pris et du reste pas eu le temps de procéder à des contrôles qui eussent été révélateurs ".

La Cour aurait commis une deuxième erreur grossière en se fondant, pour fixer la valeur vénale de l'immeuble à 450.000 F, sur une simple lettre du notaire des bailleurs, écrite en juillet 1982 qui ne contenait aucune offre ferme de vente. Enfin la Cour aurait commis une troisième erreur grave en ne procédant pas à un travail élémentaire de vérification des pièces produites par les bailleurs pour tenter de justifier d'un entretien normal de l'immeuble alors qu'une analyse des " ° facturiers " aurait dû conduire les magistrats à constater que certaines factures portaient non sur l'immeuble litigieux, mais sur un immeuble voisin, que d'autres étaient de simples devis n'apportant pas la preuve de l'exécution réelle des travaux, que celle relative au remplacement de la chaudière était douteuse et probablement antidatée et que les interventions faites par les propriétaires n'étaient pour la plupart que des rafistolages exécutés avec des matériaux de réemploi qui ne justifiaient pas d'un entretien sérieux et constant du bâtiment.

Ils soutiennent que la lettre que Monsieur LE CAIGNEC ,Président de la Quatrième Chambre de la Cour d' Appel de RENNES, leur a adressée le 21 septembre 1995 contient l'aveu d'un dysfonctionnement du service de la justice et de la légèreté avec laquelle le dossier a été examiné et démontre, au moins pour lui-même, qu'il n'a pas fait une réelle appréciation, n'a pas assuré -la collégialité alors qu'il a signé l'arrêt.

Les fautes ainsi commises engageraient la responsabilité de l'Etat et seraient directement à l'origine de l'ensemble des préjudices qu'ils ont subis (impossibilité d'exploiter l'hôtel depuis le 1er janvier 1987, disparition totale du fonds de commerce, perte de revenus, dépenses de procédures et frais bancaires, préjudice physique et moral).

L'Agent Judiciaire du Trésor Public a conclu au débouté. Il fait essentiellement valoir que

- sous couvert d'une action en responsabilité , l'instance introduite par les époux ESNAULT tend en réalité à remettre en cause l'autorité de la chose jugée dans la mesure où c'est le contenu même de l'arrêt du 6 novembre 1986 que critiquent les requérants quand ils soutiennent que l'appréciation de l'état de l'immeuble et les obligations des bailleurs par le juge du fond serait démentie par les pièces communiquées et les écritures échangées et révélerait une série d'erreurs grossières dans leur interprétation.

- le caractère définitif de la décision critiquée , acquis du fait de la renonciation à la voie de recours qui leur était expressément ouverte contre l'arrêt litigieux, est un obstacle absolu à l'action introduite, sauf à admettre que l'article L 781-1 du Code de l'Organisation Judiciaire puisse constituer une nouvelle forme de voie de recours s'ajoutant à celles. légalement prévues.

- les demandes actuelles des époux ESNAULT sont d'autant moins fondées que la Cour de Cassation aurait eu la possibilité non seulement de sanctionner une motivation qu'elle aurait pu, le cas échéant, qualifier d'insuffisante mais qu'elle aurait eu également la possibilité là encore, le cas échéant, de sanctionner une éventuellement dénaturation des faits.

-contrairement aux affirmations des époux ESNAUL et aux considérations purement personnelles du Président LE CAIGNEC, l'inspection générale des services judiciaires dans son rapport d'avril 1996, estime que " les éléments ainsi recueillis n'apportent pas la preuve que l'arrêt de 1986 relève d'un dysfonctionnement en relation tant avec l'organisation du service qu'avec l'intervention personnelle des magistrats chargés de l'affaire."

- l'appréciation souveraine selon laquelle il résulterait de la comparaison entre la valeur de l'immeuble et le coût des travaux, que les réparations excéderaient les réparations dues par le bailleur et constitueraient une entière rénovation, n'est donc nullement aberrante ou grossièrement erronée, comme l'avait d'ailleurs estimé le Tribunal d'Instance de FOUGERES, dont la Cour n'a fait que partager l'analyse, sans qu'aucun dysfonctionnement de cette juridiction de première instance n'ait jamais été allégué.

- qu'en tout état de cause, la preuve d'un lien de causalité entre la faute lourde alléguée et le préjudice n'est pas rapportée dès lors que les époux ESNAULT avaient la possibilité de demander la résiliation du bail ou la diminution des loyers, ce qu'ils n'ont jamais fait et qu'en outre l'hôtel n'a pas été fermé à la suite de l'arrêt du 6 novembre 1986, mais l'a été volontairement dès 1983 par les époux ESNAULT, étant précisé que l'exploitation de cet hôtel ne représentait qu'une part réduite du chiffre d'affaires et que l'exploitation a perduré jusqu'en 1991, soit 8 ans après la fermeture volontaire de l'hôtel.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la responsabilité de l'Etat

Selon l'article L 781-1 du Code de l'Organisation Judiciaire, l'Etat est tenu de réparer le dommage causé par le fonctionnement défectueux du service de la justice. Cette responsabilité n'est engagée que par une faute lourde ou un déni de justice.

Une décision juridictionnelle peut donner lieu à mise en oeuvre de la responsabilité de l'Etat si les conditions dans lesquelles elle a été rendue font apparaître l'existence d'un manquement grave du magistrat à ses devoirs.

Le caractère définitif de la décision ne fait pas obstacle à l'action fondée sur le texte précité, à moins que l'Etat ne démontre que le plaignant s'est volontairement privé de la possibilité d'exercer un recours efficace. Sur ce point, l'agent judiciaire du Trésor développe une argumentation contradictoire, puisque, d'une part, il soutient que si les époux ESNAULT avaient maintenu leur pourvoi-contre l'arrêt du 6 novembre 1986 la Cour de Cassation aurait pu, le cas échéant, qualifier la motivation d'insuffisante ou sanctionner une éventuelle dénaturation des faits, et; d'autre part, il fait valoir que l'avis de l'avocat des époux ESNAULT à la Cour de Cassation n'a relevé aucun moyen de cassation, ce qui " exclut par conséquent toute dénaturation de fait ou contradiction de motifs " .

Il ne peut en tout cas être fait grief aux époux ESNAULT d'avoir retiré leur pourvoi alors que leur avocat, spécialiste en la matière, leur avait indiqué qu'ils n'avaient aucune chance de succès, les motifs critiqués reposant sur des appréciations de fait échappant au contrôle de la Cour de Cassation.

Le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée n'est donc pas fondé.

Pour débouter les époux ESNAULT la Cour d'Appel a considéré que les travaux à entreprendre sont d'un coût excessif par rapport à la valeur vénale de l'immeuble et que la ruine du bâtiment n'est pas due à une faute des bailleurs---. Elle a ainsi fait application de la jurisprudence qui admet que la ruine du bâtiment, par la seule vétusté et sans faute du propriétaire, est un cas fortuit au sens de l'article 1722 du code Civil, qui ne concerne pas seulement le cas de perte totale mais s'étend au cas de perte partielle dès lors que la chose louée ne peut être conservée sans dépenses excessives et devient ainsi impropre à l'usage auquel elle était destinée.

Trois notions ont été retenues par la Cour : le montant de la dépense, la valeur vénale de l'immeuble, l'absence de faute des bailleurs .

En ce qui concerne la valeur vénale de l'immeuble la Cour s'est fondée sur une lettre de Maître BEREL, notaire des consorts GUILLAUME, du 23 Juillet 1982, de laquelle il résultait, quoiqu'en disent les époux ESNAULT qui discutent sur l'emploi du " conditionnel " ou de " l'impératif " qu'il existait une possibilité d'achat à 450.000 F, compte tenu de la position adoptée par deux indivisaires, le notaire étant prêt à essayer de rallier la troisième à " la décision de la majorité". Il était donc possible, sans commettre d'erreur grossière, d'estimer la valeur vénale de l'immeuble à 450.000 F.

A la question de savoir si le mauvais état des lieux n'était pas dû à une faute des bailleurs, l'arrêt a répondu, brièvement, que "les propriétaires fournissent la justification de ce qu'ils ont fait des travaux importants de couverture, de plâtrerie, de chauffage central".

Contrairement à ce que soutiennent les époux ESNAULT, il ne résultait pas de façon évidente de la facture n° 11 que celle-ci ne concernait pas l'immeuble loué mais un immeuble voisin mitoyen (2 rue des Prés) puisque, si le bail n'a pas été produit aux débats, l'arrêt, comme le jugement du Tribunal d'Instance de Fougères et le rapport de Monsieur BERNAVÀ, indiquent que l'immeuble litigieux est situé 2 et 4 rue des Prés.

En ce qui concerne la facture du 31.10.1977, relative au remplacement de la chaudière, elle ne présentait aucune anomalie pouvant faire naître un doute sur sa sincérité, étant précisé qu'on voit mal comment les bailleurs auraient pu produire devant la Cour, en 1986, une facture se rapportant à une chaudière qui selon les époux ESNAULT n'aurait été installée qu'en 1989 (à moins qu'il ne se soit agi, en réalité, d'un devis; ce qui là encore n'est pas évident puisque le document porte la mention du paiement d'acomptes).

Enfin si la "facture" HUBERT, du 31 mai 1973, était en fait un devis, celui-ci n'était pas dépourvu d'intérêt dans la recherche de l'existence de travaux d'entretien.

Le conseiller rédacteur de l'arrêt a donc pu considérer sans commettre là encore une erreur grossière que les bailleurs n'avaient pas commis de faute.

Une erreur manifeste a en revanche été commise dans l'appréciation du montant des travaux à entreprendre.

Après avoir rappelé que l'expert BERNAVA avait chiffré les travaux concernant l'hôtel restaurant à un coût minimum de 220.700 f (outre 50.000 f pour le "garage"), l'arrêt a énoncé que "l'estimation de l'expert est critiquée par Monsieur VIVIER architecte des époux ESNAULT qui a chiffré un projet à 1.478.116,09 F en précisant que les éléments incombant au propriétaire y intervenaient pour plus de 50% et que la structure et les éléments planchers sont à refaire ainsi que les escaliers" alors que cette étude, en date des 29 novembre et 28 décembre 1982, ne pouvait pas être une critique du rapport BERNAVA, du 18 juillet 1983, puisqu'elle était antérieure mais concernait un projet de restructuration de l'hôtel en hôtel de tourisme, projet dont la production aux débats devant la Cour d'Appel était destinée à convaincre celle-ci que, contrairement à ce que soutenaient les consorts GUILLAUME, la demande des époux ESNAULT ne tendait pas à "contraindre le bailleur, sous couvert de ses obligations d'entretien, à reconstruire ou au moins à rénover entièrement l'immeuble" (cf arrêt page 4), le prix d'une telle rénovation, tel qu'il résultait du projet VIVIER, étant sans commune mesure avec les travaux de remise en état préconisés par Monsieur BERNAVA.

La Cour a également précisé que "l'expert BERNAVA n'a pas prévu la réfection des escaliers ni indiqué que l'installation électrique n'est pas conforme aux normes alors que des travaux d'électricité sont nécessaires selon le constat du 9 septembre 1982, la lettre de VIVIER du 29/11/1982, et les rapports de la Commission de sécurité". Mais les travaux dont s'agit n'étaient pas réclamés par les époux ESNAULT qui se contentaient de demander l'exécution de ceux préconisés par Monsieur BERNAVA. (Le rapport de l'inspection des services judiciaires note, en pages 28 et 29; que "les époux ESNAULT n'ont jamais sollicité en justice la rénovation de l'installation électrique, considérant que son coût, de l'ordre de 50.000 F, devait être supporté par eux mêmes").

Bien que l'arrêt n'ait pas en définitive exactement chiffré le montant des travaux à entreprendre, il se déduit des motifs cidessus relatés qu'il a estimé qu'ils seraient considérablement plus coûteux que ceux évalués par Monsieur BERNAVA. On en trouve la confirmation dans l'arrêt postérieur du 5/03/1991 (qui a par ailleurs toutes les allures d'un arrêt de "rattrapage") dans lequel on peut lire, en page 4, que "l'importance considérable des travaux réclamés en 1984 a conduit le tribunal et la cour à les analyser non pas en travaux de réparation mais en travaux de reconstruction d'un immeuble partiellement détruit". L'opinion du rédacteur de l'arrêt de 1986 sur le caractère excessif du coût des travaux a donc été fortement influencée par l'erreur ayant consisté à prendre en compte des travaux d'une nature différente de ceux préconisés par l'expert alors qu'ils ne faisaient l'objet d'aucune demande des époux ESNAULT.

La question se pose de savoir si cette erreur pouvait être évitée, ce qui conduit à s'interroger sur les conditions dans lesquelles la décision a été rendue afin de déterminer si une faute lourde a été commise.

Le 21/09/1995 le Président LE CAIGNEC a écrit aux époux ESNAULT que le réexamen des pièces lui laissait une "impression désagréable d'arrêt plus ou moins loupé" (pour ne pas dire "bâclé", ainsi qu'il le précise dans une note manuscrite accompagnant la lettre), que "la décision a été rendue sous l'emprise d'un

encombrement intolérable et des mesures qu'il a fallu prendre pour résorber cet encombrement " et, après avoir cité des exemples tirés des pièces du dossier, il ajoute : " ces seuls exemples montrent que l'on a tenté-et réussi - de nous faire prendre des vessies pour des lanternes et que nous n'avons pas pris et du reste pas eu le temps de procéder à des contrôles qui eussent été révélateurs " .

L' Agent Judiciaire du Trésor fait valoir que le contenu de la lettre est empreint d'une amertume lui ôtant toute crédibilité et ne refléterait que l'opinion personnelle de son auteur. Il met en doute la mémoire du magistrat qui, dans une précédente lettre de février 1987, mettait en cause la défense des époux ESNAULT qui déjà s'étaient plaints auprès de lui. .

Il y a lieu de répondre à cela que le Président de la Chambre de la Cour d' Appel qui a rendu la décision est le mieux placé pour savoir ce qui s'est réellement passé et que si le rapport de l'inspection des services judiciaires n'a pas conclu à un dysfonctionnement, il ne contient pas d'éléments permettant de douter de la sincérité du magistrat lorsque celui-ci écrit qu'il ° atteste", " en ayant conscience d'accomplir un douloureux devoir " et que "cet aveu", "inusité chez un magistrat" lui " coûte beaucoup "

Certes le président ne peut attester au nom de ses assesseurs qui, lors de leur audition par les inspecteurs des services judiciaires, ont déclaré que malgré leur charge de travail, - confirmée par le rapport - ils n'ont pas eu le sentiment d'avoir négligé l'examen des dossiers ni la rédaction des arrêts. Mais il peut, en revanche, même plusieurs années après, témoigner de ce que fût sa propre attitude lors du jugement de l'affaire des époux ESNAULT.

Quelles que soient les raisons invoquées, il résulte de la lettre de Monsieur LE CAIGNEC que celui-ci reconnaît avoir dû " faire vite , très vite, au risque de faire trop vite " et "n'avoir pas pris le temps de procéder à des contrôles qui eussent été révélateurs ", ce qui revient à dire qu'il a signé l'arrêt sans avoir effectué un examen sérieux et attentif de la solution proposée par le conseiller rédacteur.

Se trouve ainsi caractérisé un fonctionnement défectueux de service public de la justice qui procède d'une faute lourde.

Il a été ci-dessus démontré que l'arrêt contient une erreur d'appréciation du montant des travaux , erreur que le signataire de l'arrêt a laissé passer et qui aurait pu être évitée s'il avait procédé aux vérifications nécessaires, s'agissant d'une affaire plaidée devant la collégialité dont il était le président.

Il n'est cependant pas certain que si l'erreur avait été décelée, la Cour, dont les décisions sont prises à la majorité des voix, celle du président n'étant pas prépondérante , aurait adopté une solution différente dans la mesure où, même limitée aux travaux demandés par les époux ESNAULT (220.700 F pour l'hôtel restaurant proprement dit), la dépense était d'un montant élevé. IL n'était donc pas aberrant de rejeter la demande, comme l'avait décidé le premier juge, sans qu'il y ait dysfonctionnement. Mais il aurait été sérieusement possible de juger en sens contraire, et de dire que le coût des travaux n'était pas excessif dans la mesure où il représentait moins de 50 % de la valeur vénale de l'immeuble et où il y avait une certaine contradiction à conclure à l'état de ruine du bâtiment alors que cet état ne résultait pas directement du rapport de Monsieur BERNAVA et .se trouvait même démenti par les propriétaires qui, dans leurs conclusions d'appel (arrêt page 4) faisaient valoir que " l'état des lieux n'a jamais compromis l'exploitation du commerce de restauration et d'hôtellerie " .

La faute lourde, telle qu'elle a été ci-dessus analysée, a donc fait perdre aux époux ESNAULT une chance d'obtenir gain de cause, chance que le Tribunal évalue, en fonction de l'ensemble des éléments du dossier, à 50 %.

Sur les préjudices

S'il est vrai que les époux ESNAULT ont volontairement fermé l'hôtel le 1er janvier 1984, c'est parce qu'ils avaient l'espoir d'obtenir du Tribunal d'Instance, devant qui l'affaire était en délibéré, une décision favorable .

L'échec de leur action, tant en première instance que devant la Cour d' Appel en 1986, ne leur a pas permis de faire réaliser, dans le restaurant et dans l'hôtel, les travaux que Monsieur BERNAVA estimait indispensables pour que l'immeuble puisse servir à l'usage pour lequel il était loué.

Les époux ESNAULT n'étaient pas en mesure de les financer eux mêmes, ayant déjà réalisé, en 1983, des investissements à hauteur de 383.000 F.

Il ne peut leur être fait grief de ne pas avoir demandé la résiliation du bail car la résiliation eût entraîné la perte de leur outil de travail dans lequel ils avaient beaucoup investi .

L'état de " ruine " consacré par l'arrêt définitif du 6/11/1986 a créé un obstacle juridique insurmontable à toute demande ultérieure de travaux auprès des bailleurs , ainsi qu'en atteste l'arrêt de la Cour d' Angers de 1995 statuant après cassation, en 1993, de l'arrêt de la cour d'Appel de Rennes de 1991 qui avait tenté de " contourner " cet obstacle .

Les époux ESNAULT ont donc subi un premier préjudice lié à l'impossibilité d'exploiter l'hôtel, du 1er janvier 1987 date à laquelle les travaux auraient pu être achevés s'ils avaient été ordonnés, au mois de septembre 1997, date de la liquidation judiciaire.

Sur la base d'un chiffré d'affaires moyen de l'hôtel, avant sa fermeture ,de 124.110 F par un (chiffre obtenu par la division par trois du total des recettes de l'hôtel en 1981,1982,1983, indiquées dans le document comptable établi par la société SOCOGERCO), auquel il faut ajouter l'incidence de la restauration quant l'hôtel aurait été ouvert (20%) les époux ESNAULT demandent, pour 10,5 ans, la somme de 1.563.738 F.

Cette somme ne peut être retenue car pour déterminer la perte d'exploitation, sur la partie hôtelière du fonds de commerce, , il faut tenir compte des charges d'exploitation auxquelles les époux ESNAULT auraient dû faire face si l'hôtel avait été ouvert étant cependant observé que pendant toute cette période ils ont continué à payer les charges. fixes concernant l'ensemble de l'immeuble. Le taux de marge de 30% indiqué dans l'étude du mandataire judiciaire (pièce 28) apparaît dans ces conditions insuffisant et il y a lieu de retenir un taux de 50% . Le préjudice d'exploitation s'élève en conséquence à 781.869 F.

Non seulement les époux ESNAULT ont été privés des recettes de l'hôtel mais il résulte également des pièces comptables que le chiffre d'affaires du restaurant a été en constante diminution à partir de 1985, passant de 1.075.327 à 778.994 F en 1990 alors que les prévisions de la société SOCOGERCO , justifiées eu égard au chiffre d'affaires de 1985, laissaient espérer en 1990 un chiffre de 1.157.625 F . On peut raisonnablement penser qu'il aurait dû être de 1.215.840 F TTC (+ 5%) en 1991, comme le souligne le mandataire Maître FILLIOL (pièce 28) .

Cette baisse est due non seulement au découragement des époux ESNAULT mais aussi à la dégradation de l'état du sol du restaurant et plus généralement aux conditions d'exploitation jugées déplorable par, la DDASS dans un rapport du 6 mai 1991 (pièce n° 13) qui a constaté une humidité très importante dans tout l'établissement et des risques électriques très graves pour les personnes et la sécurité incendie en raison des ruissellements au niveau de l'armoire électrique.

On doit donc admettre que si les travaux avaient été réalisés , fin 1986, début 1987, l'entreprise aurait atteint son point d'équilibre (cf à ce sujet, pièce n° 28, l'analyse de Maître FILLIOL qui conclut même à un excédent de trésorerie dans l'hypothèse où l'hôtel n'aurait pas été fermé), sachant que le passif lors du dépôt de bilan, n'était que de 463.000 F . Le Tribunal de Commerce le confirme dans les motifs du jugement prononçant la liquidation judiciaire qui énoncent que " les conditions d'exploitation de l'entreprise en raison notamment de l'état déplorable des locaux n'ont pu permettre à Monsieur ESNAULT d'exercer son activité de restauration et d'hôtellerie et que faute de possibilité d'exercer l'exploitation du fonds de commerce, la continuité de l'activité n'est plus possible " .

Il existe donc bien un lien de causalité direct entre l'arrêt du 6/11/1986 et la perte du fonds de commerce par suite de la liquidation judiciaire.

En 1990, le chiffre d'affaires de l'hôtel aurait dû être de 124.110 F . Le chiffre d'affaire prévisionnel du restaurant était de 1.157.625 F, ce qui fait un total de 1.281.735 F.

La valeur vénale d'un fonds de commerce d'hôtel restaurant étant habituellement de 75% du chiffre d'affaires, la perte s'élève à 961.301 F.

Les époux ESNAULT font valoir qu'ils ne reprendront pas un autre commerce en raison de leur âge (Monsieur ESNAULT est né en 1945, son épouse en 1947) et du fait qu'ils ont été durement éprouvés par la perte de l'hôtel-restaurant . Ils demandent une somme de 2.430.000 F représentant la perte de revenus - de 1997 jusqu'à la liquidation de leur retraite .

Il n'est nullement établi que les époux ESNAULT ne reprendront pas un commerce alors qu'ils vont percevoir , en vertu du présent jugement, une somme qui représente près de quatre fois le prix d'achat du fonds

de commerce en 1978, étant observé que Monsieur ESNAULT a des compétences professionnelles reconnues qu'il doit pouvoir encore mettre à profit .

Les époux ESNAULT ont en revanche subi une perte de revenus, de la liquidation judiciaire au présent jugement, dans la mesure où il leur était difficile, compte tenu de leur situation morale et financière, de retrouver une situation professionnelle. Sur la base de 6.000 F / mois, sur 3 ans, le préjudice doit être évalué à 216.000 F.

Une quarantaine de procédures incidentes dont la liste complète est au dossier, ont eu lieu à la suite de l'arrêt du 6 novembre 1986, procédure dont l'économie aurait pu être faite si l'issue du litige les opposant à leurs bailleurs avait été favorable aux époux ESNAULT. Il n'est pas excessif de chiffrer le préjudice à 160.000 F sur une base raisonnable de 4.000 F par procédure.

Les époux ESNAULT demandent 150.000 F pour les frais bancaires consécutifs à la mauvaise situation financière elle même imputable à la réduction progressive du chiffre d'affaires du restaurant. En l'état du relevé produit, il y a lieu, pour la période du 1 janvier 1987 au jour du jugement de redressement judiciaire, d'évaluer les agios bancaires et frais de rejet à 120.000 F.

En définitive le préjudice financier s'élève à 781.869 F + 961.301 F + 216.000 F + 160.000 F + 120.000 F = 2.239.170 F.

La perte de chance de gain du procès en appel, ayant été évaluée à 50 % le dommage indemnisable est de 1.119.585 F arrondi à 1.120.000 F .

Indépendamment du préjudice financier lié à la perte de chance de gain du procès, le dysfonctionnement du service public de la justice a causé un préjudice moral aux époux ESNAULT qui ont subi pendant plusieurs années, des tracas et soucis divers qui n'ont pas été sans répercussion sur leur état de santé, ainsi qu'en attestent les pièces médicales versées aux débats. Il y a lieu de leur allouer en réparation de ce dommage la somme de 80.000 F.

En définitive l'Etat sera condamné à leur payer la somme de 1.200.000 F.

La gravité et l'ancienneté du préjudice rendent nécessaire l'exécution provisoire laquelle est compatible avec la nature de l'affaire, et ce à hauteur de 800. 000 F .

DECISION

Le Tribunal,

Condamne l' Etat à payer à Monsieur ESNAULT et à Madame ALINQUANT épouse ESNAULT la somme de un million deux cent mille francs (1.200.000 F) à titre de dommages intérêts, sur le fondement de l'article L 781-1 du Code de l'Organisation Judiciaire.

Ordonne l'exécution provisoire à hauteur de huit cent mille francs (800.000 F) .

Condamne l' Etat à payer aux époux ESNAULT la somme de trente mille francs (30.000 F) en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Condamne l'Etat aux dépens et accorde à Maître DERU, avocat, le droit de recouvrer directement ceux dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT