

Cour d'appel, 20 octobre 1969, Époux M. c/ S.C.I. Cancal

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	20 octobre 1969
<i>IDBD</i>	25472
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux commerciaux ; Droit de propriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1969/10-20-25472>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Reprise pour reconstruire - Invocation d'une fraude - Congé valable : sincérité présumée du propriétaire.

Résumé

L'article 16 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, relatif au droit de reprise pour reconstruire, n'impose pas au propriétaire, dont la sincérité doit être présumée, de prouver son intention de reconstruire, ni de produire un permis de construire, de sorte que doit être rejetée la demande du locataire, tendant à voir prononcer la nullité du congé donné pour cette raison, et à lui accorder paiement de l'indemnité prévue à l'article 9 de ladite loi, au motif que cette reprise est exercée pour faire échec frauduleusement à ses droits.

Le droit de reprise étant reconnu, le propriétaire ne se trouve astreint qu'au paiement d'une somme représentant deux années de loyer, et n'est tenu à consentir un bail au locataire commerçant évincé, que si l'immeuble reconstruit comporte des locaux commerciaux.

Si après avoir fait consacrer son droit à la reprise pour reconstruire le propriétaire ne procédait pas, dans la suite, à la démolition de l'immeuble et à sa reconstruction, il commettrait une fraude vis-à-vis du locataire et devrait indemniser celui-ci, conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

LA COUR,

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté en la forme par les époux M. d'un jugement rendu le 16 janvier 1969, par la Commission arbitrale des loyers, lequel, déclarant remplies les conditions d'exercice du droit de reprise en vue de reconstruire, de l'article 16 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, donnant acte à la Société Civile Immobilière Cancal de son offre de payer une somme représentant deux années de loyer, a validé le congé notifié, le 25 juin 1965, aux époux M. et a, en conséquence, débouté ces derniers de leur demande tendant soit au renouvellement de leur bail, soit au paiement de l'indemnité prévue par l'article 9 de la loi susvisée ;

Considérant que les époux M., locataires pour partie d'un immeuble sis à ., appartenant à la Société Cancal qui leur a refusé le renouvellement du bail pour reconstruire, font grief à la décision attaquée d'avoir rejeté leur demande, alors que ladite Société a constamment reconnu que voué à la démolition l'immeuble litigieux ne serait pas reconstruit ; qu'elle n'a pas demandé de permis de construire et n'a pas commencé les travaux ; qu'elle a accepté de les indemniser, eux-mêmes ayant renoncé à leur droit de priorité de location dans l'immeuble à reconstruire ;

Qu'ils concluent en conséquence, à l'infirmité du jugement entrepris, demandent acte de l'acceptation de principe de l'intimée de leur payer une indemnité, qui ne peut être que celle de l'article 9 de la loi n° 490, et nomination d'expert chargé d'en fixer le montant ;

Que subsidiairement, invoquent la non sincérité de la déclaration de reprise résultant de la reconnaissance par l'intimée que l'immeuble litigieux ne serait pas reconstruit, ils soutiennent que le congé qui leur a été donné le 25 juin 1965 est nul et équivaut à un refus pur et simple de renouvellement ; qu'ils demandent, en conséquence, paiement de l'indemnité totale d'éviction ;

Que, plus subsidiairement, arguant de ce que l'intimée ne pouvait, en violation de leurs droits, de l'article 28 de la loi n° 490 et de l'article 989 du Code Civil, maintenir indéfiniment le statu quo, ils prétendent être fondés à demander soit le renouvellement du bail soit l'indemnité de l'article 9 de la loi 490 du 24 novembre 1948 ;

Considérant que la Société Cancal oppose :

1° que les époux M. ne prouvent ni l'existence de l'accord qu'ils invoquent et qu'elle dénie, ni la nature de l'indemnité qui en aurait été l'objet ;

2° qu'il n'est pas prouvé qu'elle ait eu une intention autre que celle de reconstruire, laquelle résulte des démarches qu'elle a entreprises depuis plusieurs années ;

3° que le fait que l'immeuble à construire n'aurait pas son assiette sur l'emplacement de l'immeuble litigieux est sans portée, ce terrain étant indispensable à toute construction sur des terrains contigus ;

Qu'elle se dit, en conséquence, fondée à refuser le renouvellement du bail, sans être astreinte au paiement de l'indemnité prévue par l'article 9 et conclut à la confirmation du jugement déféré ;

Sur l'acceptation de principe de la société Cancal, alléguée par les appelants, de payer l'indemnité prévue par la loi,

Considérant que les époux M. entendent prouver cette acceptation par une lettre en date du 10 juin 1965 de la Société Cancal dans laquelle celle-ci a écrit « *Nous ne nous refusons pas à examiner toute base justifiée de négociation amiable dans le cadre de l'exercice de vos droits normaux que nous ne songeons ni à infirmer, ni à étendre* » ainsi que par le procès-verbal de non-conciliation dressé le 10 janvier 1968, lequel consigne la déclaration suivante du gérant de la société : « *dans l'attente d'une réponse à la demande d'autorisation de construire, il ne sait s'il pourra reloger les locataires ou les indemniser* » ;

Considérant que ces pièces n'établissent nullement l'existence entre les parties d'un contrat emportant, d'une part, renonciation des appelants à leur droit de priorité de location dans l'immeuble à reconstruire et d'autre part, acceptation de la Société Cancal de payer l'indemnité prévue à l'article 9 de la loi n° 490 ; que l'intimée ne peut, par suite, être considérée comme ayant renoncé à se prévaloir des dispositions de l'article 16 qui ne l'oblige à verser qu'une indemnité égale à deux années de loyer et à ne consentir un bail au locataire évincé que si l'immeuble reconstruit comporte des locaux à usage commercial ;

Considérant que les époux M. ne sont donc pas fondés à réclamer, dans ces conditions, paiement de l'indemnité d'éviction ;

Sur la fraude dans l'exercice du droit de reprise invoquée par les appelants :

Considérant que l'article 16 de la loi relatif au droit de reprise pour reconstruire, n'impose pas au propriétaire, dont la sincérité doit être présumée, de prouver son intention de reconstruire, ni de produire un permis de construire ;

Considérant que les pièces et plans produits établissent, par ailleurs, que l'immeuble litigieux a été inclus, le 22 août 1958, dans un projet de remembrement et une demande de construction nouvelle, obligatoirement présentés et formulés par les propriétaires, leur mandataire ou toute personne intéressée aux travaux ; que le Comité consultatif pour la construction et l'Urbanisme a, le 22 mai 1959, subordonné son accord « à la suppression dudit immeuble et à son aménagement en espace vert et parking, et a suggéré un contact avec la Société des Bains de Mer, propriétaire voisin, en vue » d'obtenir un ensemble immobilier plus homogène « ; que de nouveaux projets, établis par C., tant en son nom qu'au nom et pour le compte de G., propriétaire de la Villa O. et de la Société Cancal, en conformité des dispositions précitées et prévoyant la disparition de l'immeuble, ont été déposés en juin 1962 et octobre 1963, au service de l'Urbanisme, et qu'il n'apparaît pas des documents versés aux débats, qu'une décision administrative d'accord préalable ait été prise ;

Considérant que la reconstruction à surface égale, de l'ensemble litigieux étant refusée, sans doute, à raison de ses configuration et situation (terrain triangulaire de trois cent quatre-vingts mètres carrés, bordant la voie publique sur tout son périmètre et dont la surface bâtable après démolition seraient infime du fait de la mise à l'alignement de la construction projetée) et étant devenue, par suite, impossible, l'utilisation du terrain qu'il occupe, dont l'article 18 de l'Ordonnance n° 3667 du 9 septembre 1966, autorise « le report des volumes de construction bâtable sur les autres terrains inclus dans les plans produits à l'appui des projets susvisés » est de nature à permettre (l'article 16 n'excluant pas la reconstruction en copropriété) l'édification, selon les nécessités du plan d'urbanisme, d'un nouvel immeuble contigu, de dimensions plus vastes qu'il eût été possible de lui donner sous l'exercice de la reprise ;

Qu'en conséquence et bien qu'en remplacement de l'immeuble litigieux doive s'étendre un espace vert avec parking, dépendances du nouvel immeuble à construire auquel celles-ci s'incorporent, ladite utilisation doit être considérée comme une démolition suivie de reconstruction et justifie la reprise ;

Considérant que les appelants ne sont donc pas fondés à soutenir - une demande d'autorisation de construire n'ayant pu, au surplus, être acheminée avant délivrance de l'accord préalable des projets présentés - que l'intention de reprise pour reconstruire n'a pas été sincère et que l'intimée n'a exercé les droits qui lui sont conférés à l'article 16 qu'en vue de faire échec frauduleusement à leurs droits ;

Qu'il convient, en conséquence, de rejeter leur demande tendant à voir prononcer la nullité du congé donné le 25 juin 1965 et à leur accorder paiement de l'indemnité prévue à l'article 9 de la loi n° 490 ;

Sur le droit au renouvellement du bail ou paiement de l'indemnité de l'article 9 pour maintien abusif de statu quo, violation de l'article 28 de la loi et de l'article 989 du Code Civil demandés par les époux M. ;

Considérant que le droit de reprise de la Société Cancal venant d'être reconnu, celle-ci n'est donc astreinte qu'au paiement d'une somme représentant deux années de loyer et n'est tenue à consentir un bail au locataire commerçant évincé que si l'immeuble reconstruit comporte des locaux commerciaux, qu'enfin la loi n'impartit au propriétaire aucun délai pour reprendre possession des lieux, les démolir et les reconstruire, seul le commencement des travaux devant intervenir dans les six mois qui suivent le départ du dernier locataire ;

Considérant que la Société Cancal se rendrait coupable d'une fraude vis-à-vis des époux M. et devrait les indemniser, conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi, si après avoir fait consacrer son droit à la reprise pour reconstruire, elle ne procédait pas, dans la suite, à sa démolition et à sa reconstruction ;

Considérant qu'il ne résulte pas, dès maintenant, des circonstances de la cause, que la délivrance de l'autorisation administrative, indispensable pour commencer les travaux, soit due à des attermolements imputables à la Société Cancal ; qu'en l'état, l'abus de droit n'étant donc pas établi, les appelants ne sont pas fondés en leur demande de ce chef ;

Considérant qu'il n'est opposé, par ailleurs, aucun élément de preuve satisfaisant en ce qui concerne tous autres moyens ou arguments présentés par les parties ;

Considérant, enfin, que ne devront statuer que dans les limites des conclusions des parties les Juges ne sauraient, après avoir dénié le droit des appelants à l'indemnité d'éviction de l'article 9 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, émettre le vœu en visant d'ailleurs une autre procédure intéressant un tiers, que les parties se rapprochent en vue du paiement d'une indemnité équitablement due ;

PAR CES MOTIFS et ceux non contraires des premiers juges que la Cour adopte

Reçoit les époux M. en leur appel régulier en la forme,

Au fond dit cet appel non fondé confirme, en conséquence, le jugement attaqué à l'exception toutefois, du vœu émis par les premiers juges.

Rejette en tant que de besoin comme inutiles ou mal fondées toutes autres fins ou conclusions plus amples ou contraires des parties.

MM. Cannat prem. prés. Barbat prem. subst. proc. gén., Mmes J.-Ch. Marquet et Sanita av. déf. Bagnoli av. au Barreau de Nice.