

## Cour d'appel, 18 décembre 1984, S.A.M. Loews Hôtel Monaco c/ F. P.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	18 décembre 1984
<i>IDBD</i>	25618
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux ; Commercial - Général

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1984/12-18-25618>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Baux commerciaux

Qualification commerciale donnée par les parties à leur convention. Contestation sur la nature du bail. Application de l'article 1011 du Code civil (oui). Bail d'un local interne à une grande surface hôtelière et dans lequel le preneur, artisan coiffeur, exerce pour l'essentiel une activité de prestataire de services et accessoirement de vente de produits strictement en rapport avec cette activité au profit de la clientèle de l'hôtel non exclusive d'une clientèle propre, mais dans des conditions anormalement contraignantes de dépendance et de subordination à l'égard de la société bailleuse incompatible avec l'autonomie de gestion et d'exploitation qui caractérise un fonds de commerce. Loi n° 490 du 24 novembre 1948. Application (non).

### Résumé

Le juge n'est pas tenu par la qualification donnée par les co-contractants à leur convention, et il lui appartient de rechercher quelle a été la commune intention de ceux-ci, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

L'existence d'un fonds de commerce suppose non seulement une clientèle commerciale, mais aussi une autonomie d'exploitation.

---

### LA COUR,

Statuant sur l'appel interjeté par la S.A.M. Loews Hôtel Monaco d'un jugement du Tribunal de première instance en date du 12 avril 1984 ;

Considérant que la Cour entend se référer à l'exposé par les premiers juges des faits, de la procédure et des prétentions des parties et qu'il suffit, dès lors, de rappeler les éléments ci-après énoncés :

Saisi par la S.A.M. Loews Hôtel Monaco d'une action dirigée contre F. P. à la fois en dénégation de tout droit au bénéfice de la loi 490 sur les baux commerciaux, en validation d'un congé à lui délivré le 27 février 1981, en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 30 000 francs à compter du 1er septembre 1981 jusqu'à libération effective des locaux mis à sa disposition dans l'établissement à grande surface que la société demanderesse exploite, et d'une somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, le tout avec exécution provisoire de la décision à intervenir, le Tribunal, par jugement susvisé, ordonnait, avant dire droit plus avant au fond, une expertise après avoir estimé que, pour inusuelles fussent-elles en la matière, la subordination à laquelle le bail assujettissait le preneur et la dépendance en résultant pour lui dans l'exploitation du fonds étaient insuffisantes pour exclure l'activité concernée du bénéfice de la loi précitée dont la condition essentielle d'application réside dans l'exploitation dans les lieux d'un fonds de commerce qui suppose, outre l'existence d'une clientèle propre y attachée, l'accomplissement par le locataire d'actes de commerce conférant dès lors un caractère commercial à tout ou partie de l'achalandage, ladite expertise ayant principalement pour objet de vérifier si P. s'est livré vis-à-vis de sa clientèle et dans quelles proportions à des actes de commerce par nature et donc à la vente de produits impliquant un transfert de propriété ;

Soutenant que cette décision ne saurait, en raison de sa motivation, revêtir un caractère simplement préparatoire et qu'elle peut donc être déférée à la censure de la Cour avant tout jugement sur le fond, la S.A.M. Loews fait grief aux premiers juges d'avoir, en statuant comme ils l'ont fait, inexactement apprécié les éléments de fait et de droit de la cause ;

Elle leur reproche, pour l'essentiel, d'une part d'avoir laissé sans réponse son moyen tiré de la nature juridique du bail sur laquelle il leur appartenait de se prononcer en déduisant des termes mêmes du contrat la commune intention des parties qui avait été, selon elle, de mettre le local litigieux à la disposition du preneur, artisan-coiffeur de son état, afin d'y exercer une simple activité de prestataire de services dans le cadre de ceux rendus par l'Hôtel à sa clientèle et ce, sans qu'il y ait lieu de recourir au préalable à une mesure d'expertise nécessairement sans objet eu égard aux dispositions de l'article 989 du Code civil et à la soumission des parties à la seule convention qui leur tient lieu de loi, d'autre part d'avoir vidé de sa substance le contrat dont s'agit en présument l'existence en l'espèce d'éléments constitutifs d'un fonds de commerce alors que la subordination et la dépendance du preneur à l'égard du bailleur au demeurant relevées dans le jugement entrepris et justement qualifiées d'inusuelles en la matière sont, à son sens, rigoureusement inconciliables avec l'autonomie qui caractérise l'exploitation d'un tels fonds ;

Elle fait valoir à cet égard que ces subordination et dépendance du preneur, contractuellement acceptées par ce dernier et lui imposant l'obligation d'exercer son activité sous le seul nom de Loews, c'est-à-dire au nom de sa bailleuse et en conformité des multiples directives et autres prescriptions contraignantes à lui données par celle-ci, sont de plano exclusives de toute notion d'exploitation au vœu de la loi d'un fonds de commerce ou d'industrie sans qu'il soit besoin de rechercher s'il existait ou non une clientèle propre au preneur que ce dernier n'aurait d'ailleurs pu créer qu'illicitement ;

Réitérant en définitive les termes de son exploit introductif d'instance et invoquant la jurisprudence consacrée par un arrêt de la Cour de Révision du 2 novembre 1983 à son sens fort topique, elle demande à la Cour de dire et juger, par réformation de la décision querellée, que P., prestataire de services et qui exerce de surcroît une activité strictement artisanale sans l'accomplissement d'actes de commerce à titre principal formellement exclu par la Convention du

20 novembre 1974 qui fait la loi des parties, ne saurait prétendre à la propriété commerciale et de lui allouer en conséquence l'entier bénéfice dudit exploit avec toutes conséquences de droit ;

Après avoir rappelé que le bail soumis à sa signature s'intitule « *bail commercial* » et considéré comme contradictoire l'argumentation de la société appelante dans la mesure où elle tend à démontrer que cette qualification ne correspond pas à la réalité des activités par lui exercées dans les lieux, P. estime que les premiers juges ont justement écarté des débats la jurisprudence invoquée par ladite société et relevé le caractère très relatif des notions de subordination et de dépendance dont ils ont fait état dans leur décision ;

Il considère, au regard de la convention litigieuse qui ne comporte aucune clause prévoyant que le preneur doit satisfaire exclusivement la clientèle de l'Hôtel, que le Tribunal a répondu à tous les moyens qui lui étaient soumis et ordonné à bon droit une mesure d'expertise aux fins de détermination de la part de clientèle qui lui est propre et de celle constituée par les clients de l'Hôtel ainsi que des ventes de produits et fournitures auxquelles il a pu se livrer, autant d'éléments dont seule la connaissance permettrait de définir la nature exacte du contrat souscrit par les parties et dont il ne saurait donc être reproché aux premiers juges d'avoir prescrit la recherche avant dire droit au fond ;

Estimant qu'il ne saurait davantage être fait échec à ladite mesure d'instruction au prétexte qu'il ne jouirait pas d'une totale autonomie dans l'exploitation de son fonds dès lors que les sujétions auxquelles il est soumis ne peuvent faire pièce à la qualification commerciale dudit fonds et qu'il est en mesure de prouver tant l'existence d'une clientèle propre que l'accomplissement d'actes de commerce, il conclut au déboutement de la société Loews des fins de son appel et à la confirmation du jugement entrepris ;

**Sur ce :**

Considérant que la nature d'un bail dépendant de la destination que la commune volonté des parties a donnée aux locaux sur lequel il porte, la liberté du choix d'une telle destination n'autorise pas pour autant lesdites parties à la qualifier à leur gré ni à se référer à une législation autre que celle imposée par la loi ;

Qu'il s'ensuit que le juge n'est nullement tenu par la qualification apparemment donnée par les cocontractants à leur convention et qu'il lui appartient, au vœu de l'article 1011 du Code civil, de rechercher quelle a été la commune intention de ces derniers, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ;

Qu'à cet égard la terminologie « *bail commercial* » employée par les parties pour intituler le contrat litigieux du 20 novembre 1974 ainsi que la répétition dans le corps de ce dernier de certaines expressions telles que « *commerce du preneur* », « *chiffre brut des ventes* » et autres « *marchandises vendues* » ne sauraient en elles-mêmes conférer en l'espèce un caractère nécessairement commercial audit contrat alors surtout que, d'une part l'impropriété du vocable « *vente de coiffure et soins de beauté hommes et femmes, manucure, cirage...* » utilisé dans le texte de la clause IX relative à la destination des lieux ressort à l'évidence puisque cette expression ne peut s'entendre que dans la seule acceptation de fourniture de prestations n'impliquant pas transfert de propriété et que, d'autre part, sont incluses dans la convention des parties un grand nombre de clauses inusuelles en matière de baux commerciaux ;

Considérant qu'il est constant que, pour répondre par avance aux besoins diversifiés de son importante clientèle et lui assurer sur place, par professionnels interposés, le service à titre onéreux de certaines prestations telles que, notamment, la coiffure, la manucure, les soins de beauté et autre cirage de chaussures, la société Loews a mis à sa disposition un local dépendant de son ensemble hôtelier et qu'elle a donné à bail à P., artisan-coiffeur de son état, à charge pour lui de se soumettre à de nombreuses sujétions pour le moins limitatives de sa liberté d'exploitation ;

Qu'il paraît donc qu'en vertu de la motivation ayant présidé à la contractation litigieuse, l'activité du preneur dans les lieux loués et qualifiés de « *magasin* » a consisté essentiellement à fournir par son travail artisanal voire artistique et celui de ses employés les prestations de service précitées et, de manière secondaire et par corollaire, à vendre « *des produits exclusivement réservés aux coiffeurs ainsi que des perruques et accessoires de coiffure* » à la clientèle de Loews Hôtel, laquelle n'excluait pas, à défaut de prohibition expresse dans le contrat locatif, la possibilité pour ledit locataire de servir en outre une clientèle extérieure à l'établissement précité selon des modalités relevant toutefois non point de l'initiative de ce dernier mais du pouvoir discrétionnaire de la bailleuse ;

Qu'en égard à la part prépondérante qu'elle a ainsi réservée à la fourniture de prestations de services dans des conditions la distinguant de celle d'un artisan exploitant ad bene placetum et dans un local indépendant un fonds de salon de coiffure et de vente de produits s'y rapportant, l'activité de P. doit être considérée comme ayant un objet civil et non commercial même si accessoirement à celle-ci, et non à titre principal, il a été amené à faire des actes de commerce strictement limités, par la volonté de sa bailleuse, à l'achat et la vente des seuls produits et accessoires de coiffure visés à la convention des parties ;

Qu'il y a lieu d'en inférer que toute la clientèle se rattachant à cette activité était elle-même de nature nécessairement civile et ne pouvait dès lors caractériser l'existence au sens doctrinal et jurisprudentiel d'un fonds de commerce justifiant l'application en l'espèce du statut des baux commerciaux ;

Considérant que si tant est qu'une partie de cette clientèle ait été propre au preneur pour des considérations intuitu personae, il ne saurait, eu égard à sa nature non commerciale, en être tiré de conséquences juridiques en sorte que s'avère sans objet la mesure expertale ordonnée par les premiers juges à l'effet de confirmer l'existence par eux présumée d'une telle clientèle ;

Considérant que si, au regard des subordination et dépendance du preneur vis-à-vis de la société bailleuse, les premiers juges ont cru devoir, préalable observation de leur caractère inusuel en la matière, estimer qu'elles étaient à elles seules insuffisantes pour rendre inapplicable en l'espèce la loi 490 du 24 novembre 1948 dans le cadre de laquelle les parties conservent, selon eux, la faculté de soumettre leurs rapports à des modalités librement convenues

notamment quant à l'exploitation du fonds de commerce, il apparaît que cette appréciation méconnaît le principe en vertu duquel l'existence d'un tel fonds suppose non seulement une clientèle commerciale, mais aussi une autonomie d'exploitation ;

Or, considérant d'une part, qu'à supposer même, par hypothèse, que la clientèle de P. ait pu revêtir un caractère commercial, cette clientèle n'aurait pu constituer qu'un élément nécessaire mais non suffisant d'un fonds de commerce car intimement lié à d'autres éléments de ce fonds tels que l'enseigne et le nom commercial qui constituent des moyens permettant de l'attirer ou de la retenir et dont elle tire par ailleurs une partie de sa valeur ;

Qu'il ressort à cet égard d'un constat d'huissier en date du 8 mars 1984 produit aux débats qu'à l'exception d'une vitrine publicitaire installée sur un pilier du hall d'entrée du Loews Hotel et comportant outre la marque de parfumerie « Nina Ricci » les mentions « Haute Coiffure française, Dames, Messieurs... Manucure, Pédicure... », sans nulle référence au nom de « P. » ou au prénom « R. », aucune enseigne n'indique, tant dans ce hall qu'à l'extérieur et devant l'entrée dudit hôtel, l'existence d'un salon de coiffure, seuls des panneaux situés aux abords des ascenseurs se bornant à indiquer en termes génériques les prestations offertes par l'hôtel, notamment : « Casino, Salles de réunions, Bars, Boutiques, Piscine, Coiffeur... » ; que le local litigieux, qui se trouve en fait au premier niveau inférieur auquel conduit un ascenseur dont la touche n° 1 voisine les mentions « Beauty Salon - Sauna and Gymnasium », comporte devant sa vitrine centrale une autre vitrine en forme de pagode dans laquelle sont exposés des flacons de parfums ainsi qu'une pancarte publicitaire « Carita » et, de part et d'autre de la porte d'entrée, en partie basse, les mentions « Haute Coiffure française création » à gauche et « Fournisseur breveté de S.A.S. le Prince de Monaco » à droite ;

Qu'à l'évidence ces mentions et indications ne revêtent pas le caractère arbitraire et de fantaisie que requiert une enseigne commerciale protégée dont le critère réside dans l'idée d'individualisation, et ne peuvent donc faire l'objet de la part de l'exploitant, d'une appropriation ou d'un usage exclusif dès lors qu'elles désignent communément l'activité que, parmi bien d'autres, il exerce ;

Considérant, d'autre part, qu'être locataire c'est pouvoir jouir de la chose louée, c'est-à-dire en disposer librement dans les seules limites édictées par la loi ou conventionnellement fixées par les parties sous réserve, dans ce dernier cas, de non dénaturation du contrat de louage ;

Que cette liberté de disposition et par voie de conséquence d'exploitation en cas de location à usage commercial implique nécessairement, dans les rapports entre preneur et bailleur, la prohibition pour ce dernier de s'immiscer dans l'agencement et l'exploitation des lieux loués ou d'entraver de quelque manière que ce soit l'activité qui y est exercée, et, dans les rapports entre preneur et clientèle, la faculté pour celui-ci de l'accueillir à sa convenance et de pratiquer à son endroit une politique commerciale autonome sous réserve de l'observation des lois et règlements gouvernant la profession ;

Considérant qu'il apparaît, à l'examen de la convention des parties, qu'outre la dépendance immobilière du local litigieux à l'égard de l'ensemble hôtelier à grande surface exploité par la société appelante et dans le volume duquel il est inclus, le preneur s'est trouvé, dès la conclusion dudit contrat, placé dans un état de subordination et d'assujettissement économique pour le moins inhabituel en matière de baux commerciaux ;

Qu'il suffit, pour s'en convaincre, d'observer que la convention du 20 novembre 1974 a mis à la charge du preneur un certain nombre d'obligations exorbitantes des usages suivis en ladite matière et notamment celles d'assortir toutes ses prestations et marchandises du nom de Loews, de conformer sa politique en matière de prestation de services, de marchandises fournies, de prix, de publicité et de personnel aux exigences de la bailleuse, d'éviter tout problème du droit du travail dans l'hôtel, de ne pas consentir des rabais sur les prix, de ne pas procéder à des liquidations de stocks, de limiter la surface d'entreposage des marchandises et des bureaux à 15 % des lieux loués, d'exposer dès réception les marchandises à la vente et de détenir un stock complet de marchandises de saison, de maintenir le personnel nécessaire pour assurer un service de grand standing, de rester ouvert et de travailler les heures et les jours qu'il plairait à la bailleuse de lui indiquer, d'enregistrer toutes ses opérations au moyen d'une machine enregistreuse dont seule la bailleuse aurait les clefs et de soumettre à la vérification de celle-ci toute sa comptabilité, de permettre aux clients du Loews de débiter leur note d'hôtel du montant des prestations fournies, de maintenir les vitrines et enseignes lumineuses éclairées 24 heures par jour et sept jours par semaine, sans préjudice de la faculté pour la bailleuse de faire, de sa seule autorité, installer des commandes indépendantes lui permettant d'éclairer ou d'éteindre lesdites vitrines et enseignes selon son bon vouloir, de souffrir le libre accès par la bailleuse ou ses représentants aux lieux loués à n'importe quel moment ainsi que l'installation et l'entretien dans ces lieux de tout ce que ladite bailleuse estimerait utile ou nécessaire pour l'hôtel ou ses occupants ;

Qu'à ces obligations, parmi d'autres, il y a lieu d'ajouter un certain nombre de défenses telles que celle, pour le preneur, de sous-louer ou de donner en gérance libre les lieux litigieux sous peine de résiliation du contrat ;

Considérant qu'il doit être inféré de ces obligations et prohibitions contraignantes qui confèrent à la convention des parties un caractère sui generis car soumettant par trop le preneur à l'autorité et à la fantaisie de sa bailleuse que l'activité de P. s'est exercée dans le cadre d'une sous-exploitation interne à une entreprise principale en sorte qu'il y a eu non point autonomie mais collaboration, même si les risques sont demeurés séparés, du fait de la situation de symbiose parasitaire du sous-exploitant qui ne saurait dès lors et compte tenu des motifs qui précèdent revendiquer valablement le bénéfice de la loi 490 nonobstant la présomption de commercialité de ses actes découlant de son inscription au répertoire du commerce, de son assujettissement aux taxes des commerçants et de son affiliation aux organismes sociaux les concernant ;

Considérant qu'il échet en conséquence de réformer le jugement entrepris et de statuer sur les fins de l'exploit introductif d'instance ;

Considérant que P. étant sans droit pour prétendre à la propriété commerciale et partant au renouvellement de son bail, il y a lieu de valider le congé à lui régulièrement signifié le 27 février 1981 avec effet au 31 août suivant et d'ordonner son expulsion des lieux loués dans le mois de la signification du présent arrêt sous astreinte de 1 000 francs par jour de retard ;

Qu'il échet en outre de condamner P. à payer à la Société appelante une indemnité d'occupation mensuelle de 3 500 francs à compter du 1er septembre 1981 jusqu'à la libération effective des lieux ;

Considérant que la société Loews ne justifiant ni d'un abus de droit ni d'un préjudice imputable à P. dans l'exercice de ses moyens de défense, et ce dernier ayant pu légitimement se méprendre sur la portée des droits qu'il tenait de l'acte du 20 novembre 1974, il échet de débouter ladite société de sa demande de dommages-intérêts ;

Considérant que les dépens suivent la succombance ;

**PAR CES MOTIFS.**

Accueille la S.A.M. Loews Hôtel Monaco en son appel ;

L'y déclarant fondée, infirme le jugement entrepris du 12 avril 1984 ;

Valide le congé visé aux motifs et ordonne l'expulsion de P., ainsi que de tous occupants de son chef dans le mois de la signification du présent arrêt sous astreinte de 1 000 francs par jour de retard ;

Condamne P. à payer à la société Loews Hôtel Monaco une indemnité d'occupation mensuelle de 3 500 francs à compter du 1er septembre 1981 et ce jusqu'à la libération effective des lieux loués ;

Déboute ladite société Loews Hôtel Monaco de sa demande de dommages-intérêts ;

MM. Vialatte, prem. prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; MMe Lorenzi, Léandri et Sanita, av. déf.