

Cour d'appel, 11 juin 1985, S.C.I. la Résidence c/ Dame G. Veuve L.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	11 juin 1985
<i>IDBD</i>	25104
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immeuble à usage commercial ; Baux commerciaux ; Procédures spécifiques

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1985/06-11-25104>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Juge des référés

Compétence pour ordonner l'expulsion d'un locataire d'un local commercial à défaut d'instance engagée par celui-ci en application de l'article 15 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifiée par la loi n° 969 du 21 mars 1975.

Résumé

Si les articles 4, 10 et 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifiée par la loi n° 969 du 21 mars 1975 sur les baux commerciaux, confèrent des compétences spécifiques au Président du Tribunal de première instance et à la Commission Arbitrale en matière de renouvellement du bail, de fixation de l'indemnité d'éviction et d'expulsion après paiement d'une consignation, aucune disposition n'interdit au Tribunal de première instance de statuer sur les autres aspects contentieux du bail commercial pas plus qu'au juge des référés, émanation du Tribunal de première instance.

Le juge des référés est compétent, l'urgence étant justifiée, pour ordonner la libération des locaux et l'expulsion du preneur, alors que celui-ci n'a point intenté une action sur le fondement de l'article 18 lui donnant la faculté d'obtenir du Président du Tribunal de première instance son maintien dans les lieux jusqu'à paiement de l'indemnité d'éviction.

LA COUR,

Considérant qu'il ressort des éléments de la cause la relation suivante des faits et de la procédure :

Suivant acte sous seing privé en date du 23 novembre 1966 enregistré à Monaco le 29 novembre 1966 la S.A.M. dite Société Immobilière Villa M. représentée par ses administrateurs : Veuve A. D. et Dame R. O. a consenti à X. L. un bail d'une durée de 3, 6 ou 9 ans à compter du 1er avril 1966 portant sur un local à usage de magasin, un arrière-magasin, des dépendances en sous-sol, le tout situé ., bail soumis à l'application de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux ;

Il était stipulé que le preneur pourrait faire cesser le bail à l'une des périodes triennales en prévenant la société bailleuse six mois à l'avance par lettre recommandée ;

Le 17 février 1976 un contrat intitulé « *avenant* », enregistré le 9 mars 1976, était conclu entre les deux parties, ainsi libellé : « *M. X. L. est titulaire d'un bail à usage commercial en date à Monaco du 23 novembre 1966... qui a commencé le 1er avril 1966 pour se terminer le 31 mars 1975. En vertu des lois actuellement en vigueur et plus particulièrement de la loi n° 969 du 21 mars 1975, les conditions de location liant les parties se trouvent reproduites dans ce texte et le seul point à convenir concerne le montant du loyer. En cet état, les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit : » 1e - le loyer qui s'élevait au 31 mars 1975 à la somme de 5 600 francs se trouve porté, d'un commun accord, à la somme annuelle de 11 000 francs et ce, à partir du 1er avril 1975... » ;*

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 6 février 1984, L. exploitant dans les lieux loués un magasin d'antiquités sous la dénomination de « Galerie T. » demandait à la S.C.I. la Résidence, substituée aux droits de la S.C.I. Villa M., le renouvellement du bail en ces termes : « *Suivant acte sous seing privé en date du 17 février 1976, vous avez bien voulu renouveler pour une durée de 9 années le bail du local que j'occupe dans l'immeuble sis ., appartenant alors à la S.C.I. Villa M. et que vous avez acquis ultérieurement, le bail venant à expiration le 31 mars 1984, je viens par la présente vous demander son renouvellement pour la même durée, soit 9 années à compter du 1er avril 1984... » ;*

Par lettre avec accusé de réception du 2 mars 1984, la S.C.I. la Résidence répondait qu'ayant l'intention de procéder à la démolition des locaux loués, elle n'entendait pas renouveler le bail, et précisait « *en conséquence, le terme de votre bail reste fixé au 31 mars 1984, date à laquelle il cessera de plein droit* » ;

Le 3 avril 1984 dans une deuxième lettre avec accusé de réception la S.C.I. la Résidence écrivait à la Galerie T. : « *Suite à notre courrier recommandé avec accusé de réception du 2 mars 1984 faisant suite à votre lettre du 6 février 1984, vous vous trouvez à compter du 1er avril 1984, occuper sans droit ni titre les locaux ; Nous vous demandons par la présente de prendre toutes dispositions pour libérer entièrement les lieux de corps et de biens dans les plus brefs délais et à cet égard nous vous demandons de nous faire connaître à quelle date la plus rapprochée vous entendez nous opérer remise des clefs* » ;

Par exploit d'huissier du 4 avril 1984, dame M. G. veuve de X. L., venue aux droits de son mari, notifiait à la S.C.I. la Résidence qu'elle considérait comme nul le congé donné du fait qu'elle n'avait pas respecté les règles de forme et de délai prévues par l'article 16-1 de la loi n° 490, qu'elle ne justifiait ni de son titre de propriété ni de son autorisation de démolir ;

En réponse la S.C.I. la Résidence protestait par une notification et sommation de libérer les lieux suivant exploit d'huissier du 18 avril 1984 en indiquant que le refus de renouvellement du bail ne se fondait pas sur l'article 16-1 mais sur l'article 16 de la loi précitée prévoyant le cas de la reprise des locaux en fin de bail et permettant le non-renouvellement sans que le propriétaire soit assujéti en application de l'article 1577 du Code civil à une formalité ou un délai de congé préalable ;

Par exploit d'huissier du 18 avril 1984, dame Veuve L. déclarait à la S.C.I. la Résidence que l'article 1577 du Code civil était en l'espèce inapplicable ; qu'en l'état de la nullité du congé, le bail commercial s'était tacitement renouvelé le 1er avril 1984 et que c'était à tort que la bailleuse avait restitué le loyer du 2e trimestre 1984 ;

Le 21 mai 1984, la S.C.I. la Résidence a assigné dame Veuve L. devant le juge des référés aux fins d'ordonner la libération de corps et de biens par la dame Veuve L. des locaux qu'elle occupe dans les deux mois à compter de la décision à intervenir sauf à ordonner la fourniture par la S.C.I. Résidence de toute caution bancaire irrévocable ou la consignation bancaire de toute somme d'un montant ne devant pas excéder les montants provisionnels habituellement arbitrés en pareille matière ; Dame Veuve L. a soulevé l'incompétence du juge des référés en raison du défaut d'urgence, de l'existence d'une contestation sérieuse quant à la validité du congé et de la compétence dévolue, en vertu des articles 9 et 10 de la loi n° 490 à la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux pour ordonner la constitution d'une caution bancaire ou le dépôt d'une consignation ;

Par ordonnance du 16 juillet 1984, le juge des référés s'est déclaré incompétent aux motifs qu'il est de jurisprudence bien établie qu'un locataire commercial qui peut prétendre à l'indemnité d'éviction prévue par l'article 9 de la loi n° 490 est en droit de se maintenir dans les lieux jusqu'au paiement de cette indemnité, non plus en vertu du bail, mais par l'effet de la loi, sous réserve de son recours à la procédure de l'article 18 de la même loi ou du recours du propriétaire à la juridiction des référés, que dès lors, la défenderesse ne peut être considérée comme occupant désormais les lieux sans droit ni titre ; qu'il n'est point justifié de l'urgence ;

Le 22 octobre 1984, la S.C.I. Résidence a interjeté appel et assigné dame Veuve L. devant la Cour d'appel ;

L'appelante fait valoir :

Que l'article 16 de la loi n° 490 n'est que l'application du droit commun ; que le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit sans qu'il soit nécessaire en vertu de l'article 1577 du Code civil de donner congé, qu'en tant que bail à loyer, le bail commercial est soumis aux dispositions du Code civil, le bailleur n'ayant pas en l'état de la loi n° 490 de délai à respecter ;

Que l'article 18 permet au preneur seul de se prémunir avant que le bailleur ne fasse usage de son recours propre, lequel en l'absence de dispositions dérogoires, demeure le recours de droit commun au juge des référés ;

Qu'elle invoque à cet égard un jugement du Tribunal de première instance rendu le 31 mai 1977 et un arrêt de la Cour d'appel du 18 janvier 1977 ;

Que le preneur ne peut se maintenir dans les lieux que dans la mesure où il a exercé le recours de l'article 18 ; qu'ainsi si le bailleur saisit la juridiction des référés avant que le locataire n'ait recouru au bénéfice de l'article 18, celui-ci redevient objectivement un occupant sans droit ni titre ; que l'urgence est établie : l'échéance du bail remontant au 30 mars 1984 - et la bailleuse n'ayant pu installer ses bureaux dans les locaux litigieux avant leur démolition ;

Dans ses conclusions du 15 janvier 1985, l'appelante développe ses moyens et précise qu'elle a déposé le 10 décembre 1984 auprès du Service de l'urbanisme et de la construction une demande d'accord préalable impliquant son intention de démolir l'immeuble dans lequel sont situés les locaux litigieux ;

Elle demande en conséquence, d'infirmier l'ordonnance de référé du 16 juillet 1984, d'ordonner la libération des lieux au plus tard dans les 8 jours de l'arrêt à intervenir sous astreinte de 10 000 francs par jour de retard, de lui donner acte de son offre de consigner telle somme que la Cour voudra bien arbitrer en garantie de l'indemnité d'éviction devant ultérieurement être fixée sur le fond ;

Dans des conclusions du 10 avril 1985, l'appelante reprend ses écritures antérieures en répondant aux moyens invoqués par l'intimée ;

L'intimée a conclu les 18 décembre 1984 et 12 mars 1985. Elle sollicite la confirmation de l'ordonnance entreprise dans toutes ses dispositions ;

Elle soutient que le juge des référés est radicalement incompétent dès lors que l'article 18 de la loi 490 du 24 novembre 1948 modifiée par la loi 969 du 21 mars 1975 a prévu une procédure spécifique qui doit se dérouler devant le Président du Tribunal de première instance lequel est saisi conformément aux dispositions de l'article 4 de ladite loi ; que par application de l'article 4 les parties comparaissent à la requête de la plus diligente d'entre elles ; qu'en dépit de la délivrance du congé prétendu, elle ne se trouve pas dans la situation d'un occupant sans droit ni titre dès lors qu'il est de principe par l'effet de la loi que lorsque le locataire a droit à la propriété commerciale, ce qui n'est nullement contesté, il bénéficie d'un droit de demeurer dans les lieux jusqu'au paiement de son indemnité d'éviction ;

- que la S.C.I. Résidence aurait dû lui délivrer un congé dans les conditions prescrites par l'article 1579 du Code civil c'est-à-dire au moins 3 mois à l'avance pour les baux d'un an ou plus et avant le 1er octobre de chaque année ;
- que la saisine du Président du Tribunal de première instance conformément aux prescriptions de l'article 18 n'est enfermée dans aucun délai de forclusion ;
- que la possibilité ouverte au bailleur de saisir la juridiction des référés ne doit s'entendre que comme une éventualité de principe qui lui est effectivement réservée, mais qu'il ne peut mettre en œuvre que dans la mesure où le locataire n'aurait pas droit à la propriété commerciale, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce ;

- que l'urgence ne saurait être sérieusement invoquée, le bailleur ayant déjà le 30 septembre 1974 notifié à sa locataire qu'il entendait se prévaloir des dispositions de l'article 16 de la loi 490, alors que l'intention de démolir n'était pas formellement établie ;

Qu'il existe une contestation sérieuse, dès lors qu'aucun congé n'a été signifié, le bail du 17 février 1976, fait sans précision de durée, s'étant poursuivi par tacite reconduction ;

Que la S.C.I. Résidence a elle-même mis en œuvre la procédure de l'article 4 de la loi 490 en ayant fait citer en conciliation sa locataire, dame Veuve L. devant le Président du Tribunal mais qu'un procès-verbal de non-conciliation a été dressé le 13 février 1985 ayant donné acte à celle-ci de ce qu'elle soulevait l'incompétence de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, sauf pour cette juridiction d'exception à surseoir à statuer » *jusqu'à ce que le juge du fond ait préalablement tranché le litige qui oppose les parties sur la fixation du terme du bail et par là-même de la validité du congé allégué, ce qui conditionne le droit pour le bailleur à se prévaloir des dispositions de l'article 16 de la loi n° 490 alors que le préjudice susceptible d'être causé par le défaut de renouvellement ne saurait correspondre à l'offre de 1 100 000 francs formulée par la S.C.I. Résidence* « ;

Sur ce :

Considérant que les dispositions de l'article 4 de la loi n° 490 instituent une procédure attribuant compétence au Président du Tribunal de première instance saisi à la diligence d'une des deux parties, aux fins de régler soit par la conciliation soit à défaut par une Commission arbitrale les conditions de renouvellement du bail ;

Que l'article 10 prévoit qu'au cas de non-renouvellement le preneur devra assigner le bailleur dans le mois de la signification du procès-verbal de non-conciliation devant la Commission Arbitrale pour faire fixer l'indemnité d'éviction ;

Que l'article 18 donne la faculté au locataire menacé d'expulsion susceptible d'avoir droit à une indemnité d'éviction de saisir le Président du Tribunal qui pourra surseoir à l'expulsion jusqu'à versement de l'indemnité si celle-ci est déjà fixée, ordonner une consignation jusqu'à fixation d'une indemnité et ordonner l'expulsion après paiement de la consignation ;

Considérant qu'en dehors de ces compétences spécifiques et limitées conférées d'une part au Président du Tribunal de première instance, d'autre part, à la Commission Arbitrale, par les textes susvisés, le Tribunal de première instance demeure compétent pour statuer sur tous les autres aspects contentieux du bail commercial, aucune disposition ne lui en faisant interdiction ; qu'il en est de même pour la juridiction des référés laquelle est l'émanation du Tribunal de première instance ;

Considérant qu'en l'espèce, la Cour statuant en référé, se trouve saisie d'une demande de libération des locaux et d'expulsion, alors que d'autre part, la Commission arbitrale des loyers commerciaux ensuite du procès-verbal de non-conciliation du 13 février 1985 se trouve saisie d'une demande d'évaluation de l'indemnité d'éviction présentée reconventionnellement par la S.C.I. Résidence, dame Veuve L. ayant à titre principal sollicité un sursis à statuer jusqu'à ce que le juge du fond non encore saisi se prononce sur la validité du congé ;

Considérant que l'objet de la prétention dont a été saisie le juge des référés relève de sa compétence de droit commun sous réserve que cette juridiction, conformément aux articles 419 et 420 du Code de procédure civile ne statue pas au principal et qu'elle reconnaisse l'urgence ;

Considérant qu'il y a lieu de constater que l'acte du 17 février 1975 qui fixe le nouveau prix, avec un nouveau point de départ à compter du 1er avril 1975, fait état de la nouvelle loi du 29 mars 1975 et se réfère aux mêmes conditions que le bail précédent, constitue à l'évidence un nouveau bail écrit d'une durée de 9 ans, ainsi que le preneur l'a reconnu lui-même dans sa lettre du 6 février 1984 par laquelle il se prévaut du renouvellement d'un bail de 9 ans venu à expiration le 31 mars 1984 ;

Que dès lors le bail a pris fin le 31 mars 1984, terme des neuf ans ayant commencé à courir le 1er avril 1975 sans qu'ait été nécessaire un congé préalable obéissant aux conditions de l'article 1579 du Code civil, l'article 1577 du même code applicable à l'espèce, disposant : » *le bail cesse de plein droit, à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé* " ; qu'ainsi du simple examen superficiel de l'acte du 17 février 1976 et de la lettre du 6 février 1984 émanant de dame Veuve L. reconnaissant l'existence d'un bail écrit ayant couru du 1er avril 1975 au 31 mars 1984 il apparaît que la difficulté soulevée n'est pas sérieuse ;

Considérant que le droit à l'indemnité d'éviction qu'invoque dame Veuve L. n'étant pas contesté, seule existe une contestation sur le point de savoir si cette dernière est fondée à rester dans les lieux jusqu'à paiement de ladite indemnité ;

Considérant que la loi n° 490 ne prévoit aucune disposition comparable à l'article 20 du décret français du 30 septembre 1953 sur le statut de la propriété commerciale qui instituerait le même droit ;

Que bien au contraire il doit être inféré de l'article 18, lequel a par l'effet de la loi n° 969 du 21 mars 1975 remplacé l'article 20, que le maintien dans les lieux jusqu'au paiement n'est plus contrairement à ce que prévoyait l'ancien article 20 qu'une faculté susceptible d'être accordée par le Président du Tribunal de première instance lorsque celui-ci est saisi, à cette fin par le locataire ; que tel n'est pas le cas, en l'espèce dame Veuve L. n'ayant pas introduit d'instance devant ce magistrat pour qu'il soit sursis à son expulsion alors qu'elle était manifestement menacée d'expulsion depuis la lettre du 2 mars 1984 que lui avait adressée la S.C.I. Résidence ;

Que dans ces conditions la contestation, concernant l'application de la loi n° 490 laquelle ne souffre pas de difficulté, n'apparaît pas sérieuse ;

Qu'il s'en suit que dame Veuve L. se trouve actuellement occupante des locaux sans droit ni titre ;

Considérant qu'il ressort des éléments de la cause que le maintien dans les lieux de dame L. apparaît de nature à retarder la réalisation du projet de construction immobilière que désire entreprendre la S.C.I. Résidence laquelle a déposé le 10 décembre 1984 une demande d'accord préalable portant sur l'immeuble dont dépendent les locaux litigieux et qu'une autorisation de démolition lui a été accordée le 29 avril 1985 par le ministre d'État ; qu'ainsi la S.C.I. Résidence justifie de l'urgence ;

Considérant en conséquence qu'il échet d'ordonner que dame Veuve L. devra libérer les lieux dans les deux mois de la signification du présent arrêt et en tant que de besoin son expulsion avec le concours éventuel de la force publique s'il était passé outre au délai fixé ;

Considérant que le droit à une indemnité d'éviction n'étant pas contesté par la S.C.I. Résidence, il y a lieu de donner acte à celle-ci de son offre de consigner une somme d'argent en garantie de ladite indemnité, somme qu'il appartient à la partie qui l'offre de déterminer et non à la Cour de fixer ;

PAR CES MOTIFS,

Déclare recevable l'appel interjeté par la S.C.I. Résidence à l'encontre de l'ordonnance de référé du 16 juillet 1984 ;

Infirmant ladite ordonnance,

Constate que dame L. se maintient dans les locaux sans droit ni titre, le bail commercial dont elle bénéficiait étant expiré depuis le 31 mars 1984 ;

Dit en conséquence que dame L. devra libérer les lieux de corps et de biens ainsi que de tous occupants de son chef dans les deux mois suivant la signification du présent arrêt ;

Ordonne en tant que de besoin son expulsion de corps et de biens ainsi que de tous occupants de son chef, avec le concours éventuel de la force publique dans le cas où il serait passé outre au délai susvisé ;

Constate que le droit de dame L. à une indemnité d'éviction n'est point contesté ;

Donne acte à la S.C.I. Résidence de son offre de consignation d'une somme d'argent en garantie de l'indemnité d'éviction devant être fixée par la Commission Arbitrale, sans qu'il y ait lieu pour la Cour de fixer le montant de la consignation ;

MM. Vialatte, prem. prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; MMe Boeri, Karczag-Mencarelli, av. déf. ; Sangiorgio, Léandri, av.

Note

Par arrêt du 6 janvier 1986, la Cour de révision a donné acte à dame G. Veuve L. - qui s'était pourvue en révision - du désistement de son pourvoi.