

Cour d'appel, 26 novembre 1985, S.A.M. Roccabella c/ Société Tradinvest Bank and Trust Company of Nassau.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	26 novembre 1985
<i>IDBD</i>	25152
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immeuble à usage d'habitation ; Contrat - Général ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1985/11-26-25152>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail d'habitation

Vice de consentement : Nullité pour erreur (non) - Résiliation pour usage non conforme à la destination

Résumé

Un bail de locaux d'habitation ayant été conclu dans la perspective aléatoire de l'obtention d'une autorisation administrative permettant la transformation de ceux-ci en locaux à usage de bureaux, le refus de ladite autorisation - qui ne saurait en l'espèce constituer une erreur commune viciant le consentement du preneur, ni un cas de force majeure, en raison de sa prévisibilité, apparaît assimilable, à défaut de clause suspensive, à une perte de la chose au sens de l'article 1581 du Code civil, de nature à fonder non point une action en résolution, mais en résiliation du bail, s'agissant d'un contrat à exécution successive ayant donné lieu à un commencement d'exécution.

Observations :

Les parties avaient conclu des baux concernant des locaux d'habitation dans l'espoir que l'administration accorderait ultérieurement au preneur l'autorisation de transformer ces locaux d'habitation en locaux professionnels, la location ayant pour motif déterminant l'installation par le preneur de bureaux. Ces baux ne comportaient aucune clause suspendant leur exécution à l'obtention de cette autorisation.

La Cour a jugé que les deux parties ne pouvaient se prévaloir d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose du fait qu'elles étaient conscientes du risque encouru, l'administration ayant le pouvoir d'accorder ou de refuser l'autorisation ; que le refus était assimilable à une perte de la chose dès lors que le preneur ne pouvait en user contrairement à sa destination ; que la résiliation devait être prononcée aux torts réciproques des deux parties qui avaient toutes deux agi avec légèreté.

La Cour,

Considérant qu'il ressort des pièces produites au débat la relation suivante des faits et de la procédure :

La société italienne dénommée « Tradinvest Bank and Trust Company of Nassau Limited » en abrégé Société IRADINVEST désireuse de transférer ses bureaux administratifs installés jusque là dans l'immeuble « Le Floor Office » ., s'est adressée courant 1982 à l'agence B.I.A.I. ;

Par l'intermédiaire de celle-ci, elle a dans le dessein de ce transfert, conclu le 7 mai 1982 avec la S.A.M. Roccabella - propriétaire de l'immeuble Roccabella - sis ., trois contrats de baux à loyer - enregistrés le 10 mai 1982 - par lesquels cette société lui a donné en location à compter du 1er juin 1982 pour une durée de 3, 6, 9 années renouvelables trois appartements dans ledit immeuble d'une superficie globale approximative de 1 000 m² moyennant un loyer annuel de 982 000 francs, une caution de 250 000 francs ayant été alors versée en garantie de l'exécution des baux ;

Les deux appartements situés respectivement n° 1 du 4e étage, Bloc A et n° 1 du 4e étage Bloc B faisaient l'objet le même jour chacun d'une convention subséquente aux termes de laquelle il était notamment précisé : « *Cette location n'a et ne peut avoir en aucun cas un caractère commercial. Elle a été sollicitée et obtenue par M. F. N. uniquement pour y établir un siège administratif de la* » Tradinvest Bank and Trust Company of Nassau Limited », de sorte que cette location a un caractère strictement civil » ; quant au troisième appartement situé n° 22 au 22e étage Bloc A, il était affecté à l'usage personnel de F. N., président de la Société TRADINVEST, d'où l'absence de convention subséquente en ce qui le concerne ;

La société TRADINVEST à la veille de conclure les contrats de baux susvisés résiliait le 6 mai 1982 le bail des locaux qu'elle occupait dans l'immeuble Floor Office avec effet au 31 mai 1982 ;

Par lettre du 24 mai 1982 la société Tradinvest sollicitait de l'administration l'autorisation de transférer ses bureaux administratifs dans l'immeuble « Le Roccabella » ; de son côté la société Roccabella intervenait le 7 juin 1982 auprès du ministère d'État pour que soit accordée « *cette dérogation* » ; le 1er juin 1982 la société Tradinvest prenait possession des lieux et entreprenait des travaux d'aménagement ;

Par lettre du 11 juin 1982 réitérée le 9 juillet 1982, l'administration en dépit des démarches des sociétés Tradinvest et Roccabella, notifiait à la société Tradinvest son refus au motif que l'importance des bureaux dans un immeuble de grande hauteur et à usage d'habitation situé dans un quartier résidentiel était de nature à engendrer des nuisances ;

A la suite de ce refus la société Tradinvest invoquant la nullité des contrats mettait en demeure suivant exploit d'huissier du 30 juin 1982, la société Roccabella d'avoir à lui rembourser l'intégralité des sommes versées puis dans une lettre du 22 juillet 1982 elle lui réclamait le remboursement de la caution, des loyers payés, ainsi que les droits d'enregistrement, frais d'agence de même que le montant des travaux réalisés sur les conseils de la société Roccabella du fait que les baux étaient devenus sans objet ;

La société Roccabella lui répondait par lettre de protestation du 30 juillet 1982 ;

Suivant exploit du 14 octobre 1982, la société Tradinvest a assigné la société Roccabella devant le Tribunal de première instance aux fins d'entendre déclarer que sur le fondement des articles 963 et suivants du Code civil il y avait lieu de déclarer nulles et de nul effet les trois baux en date du 7 mai 1982, par suite d'une erreur sur une qualité substantielle de la chose donnée en location qui était de pouvoir l'utiliser comme bureau administratif, ce qui impliquait qu'elle était fondée à lui demander le remboursement de l'intégralité des sommes ou frais qu'elle avait exposés soit au total 705 120 francs avec intérêts de droit à compter de sa mise en demeure du 30 juin 1982 et en outre sa condamnation à lui payer la somme de 250 000 francs à titre de dommages-intérêts par application de l'article 1229 du Code civil eu égard au préjudice qui lui avait été occasionné ;

La société Roccabella s'opposait à cette demande dont elle sollicitait le rejet en prétendant que la société Tradinvest avait décidé unilatéralement de résilier les contrats locatifs ;

Par jugement du 12 janvier 1984 le Tribunal de première instance a débouté la société Tradinvest de sa demande en nullité des conventions de bail, a prononcé la résiliation de ces conventions, a condamné la S.A.M. Roccabella à payer à la société Tradinvest la somme de 553 120 francs (représentant le remboursement de la caution, des loyers réglés par avance et des droits d'enregistrement) avec intérêts au taux légal à compter du 30 juin 1982, a débouté la société Tradinvest de ses autres chefs de demande et a condamné celle-ci aux dépens avec distraction au profit de l'avocat-défenseur de la société Roccabella ;

Par exploit d'huissier du 23 octobre 1984, la S.A.M. société Roccabella a interjeté appel et assigné la société Tradinvest devant la Cour d'appel ; elle sollicite dans cet acte et ses conclusions du 26 mars 1985 la réformation du jugement entrepris en prétendant que la résolution des conventions litigieuses a été causée par le fait exclusif de la société Tradinvest, qu'elle a subi un préjudice locatif de 468 789 francs, qu'au plus, par compensation la société Tradinvest ne pourrait se voir allouer qu'une somme de 84 331 francs (553 120 - 468 789 francs) ;

Elle rejette la demande en nullité des conventions pour erreur ayant vicié le consentement en s'appuyant sur les motifs du jugement entrepris qui relève que les parties se sont accordées en connaissance de cause non seulement sur la chose louée mais aussi sur la destination des lieux, que le non aboutissement du but poursuivi par la société Tradinvest n'est pas imputable à la société Roccabella dont le comportement est exempt de toute manœuvre fautive, qu'il appartient à la société Tradinvest - à défaut pour les parties d'avoir prévu dans leurs rapports contractuels une disposition contraire - de faire son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires à l'utilisation des locaux aux fins recherchées par elle, qu'il lui incombait de solliciter de l'administration une autorisation de transfert de ses locaux préalablement à la conclusion des baux litigieux ;

Pour sa part, par ses conclusions du 22 janvier 1985, la société Tradinvest a formé un appel incident ;

Elle sollicite la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résolution des locations et non point leur annulation ;

Elle demande que lui soit alloué le bénéfice de son exploit introductif d'instance du 14 octobre 1982 et en conséquence que la société Roccabella soit condamnée à lui rembourser l'intégralité de la caution et des loyers mais aussi les frais d'agencement, les droits d'enregistrement, les frais d'aménagement et autres exposés à l'occasion de ces locations, lesquels s'élèvent globalement à la somme de 705 120 francs, avec intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 30 juin 1982 ainsi qu'à lui payer la somme de 250 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

Elle soutient que son consentement a été vicié à la date de la signature du contrat, du fait qu'elle n'aurait jamais accepté de s'engager si elle avait eu connaissance d'une quelconque difficulté sur l'affectation à usage administratif ; que l'absence de toute condition suspensive loin d'être interprétée comme une obligation mise à la charge du preneur lequel aurait dû faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives, vient au contraire, renforcer la croyance pleine et entière pour la société Tradinvest, qu'il ne pouvait y avoir aucune difficulté sur la réalisation de l'objet de la location formellement convenue entre les parties sans qu'une seule réserve ait été émise de ce chef par le bailleur, alors surtout que le 22 juin 1982 la société Roccabella intervenait auprès de l'Administration en ces termes : « *les contrats locatifs ayant commencé à courir depuis le 1er juin 1982, cette société ne pouvait supposer un refus ; elle a donc pris toutes dispositions pour son transfert et son installation dans l'immeuble Roccabella* » ;

Que c'est donc à tort que les premiers juges n'ont pas fait droit à la demande en nullité des trois conventions dans la mesure où après avoir constaté effectivement qu'elles avaient un caractère indivisible, il était formellement établi qu'il y avait bien eu une erreur sur une des qualités substantielles de la chose louée, qui était de pouvoir l'affecter non pas à usage d'habitation, mais de par la volonté clairement exprimée, à celui de bureaux administratifs ; que le rejet par l'administration de la demande d'autorisation de transfert ne saurait être assimilé à un cas fortuit ; qu'en effet la société Roccabella aurait dû prévoir qu'il pouvait surgir de ce chef une difficulté, ce qui impliquait qu'elle aurait dû en toute bonne foi faire apparaître une clause suspensive de ce chef alors qu'elle avait donné toute quiétude au preneur à ce sujet ;

Tirant les conséquences de la nullité des baux ayant pour effet de remettre les parties au même état que celui existant avant la conclusion des baux, elle prétend être en droit d'obtenir : le remboursement de la commission réglée à l'agence qui lui a trouvé les locaux, le montant des droits d'enregistrement des conventions, des frais d'aménagement des locaux, le remboursement de la caution et des loyers versés, soit au total 705 120 francs avec intérêts de droit à compter du 30 juin 1982 outre une indemnité de 250 000 francs sur le fondement de l'article 1229 du Code civil pour le dommage subi résultant de la résiliation de la location du Floor Office et de la recherche de nouveaux locaux ;

Sur ce :

Considérant qu'il n'est point contesté que le troisième contrat de bail concernant le logement de fonction du Président de la société Tradinvest se trouve indissociable des deux autres contrats conclus le même jour, pour en être l'accessoire ;

Considérant qu'il ressort des termes des deux conventions annexes du 6 mai 1982 que les parties, donnant suite aux tractations entreprises par le cabinet de transactions immobilières B.I.A.I. dont témoigne la lettre du 8 mai 1982 adressée par cette dernière à la société Tradinvest se sont engagées contractuellement à affecter des appartements de l'immeuble Roccabella à l'usage de bureaux administratifs de la société Tradinvest ; que cette perspective d'utilisation a constitué le motif déterminant de la location recherchée par la société Tradinvest ;

Considérant que les deux parties toutes deux professionnellement avisées ne pouvaient ignorer - ce qu'elles ne dénie point d'ailleurs - que la transformation de locaux à usage d'habitation en locaux à usage de bureaux était soumise, en Principauté à l'exigence d'une autorisation administrative ;

Que bien que les parties escomptaient une décision administrative favorable en l'état d'un précédent qui s'était produit, il n'en demeure pas moins que l'utilisation des lieux telle qu'elle était projetée, comportait un aléa, l'administration ayant le pouvoir d'accorder ou non l'autorisation ;

Qu'il s'ensuit que la société Tradinvest ne saurait invoquer une erreur commune qui aurait vicié son consentement, alors que cette erreur ne revêtait pas un caractère excusable ;

Considérant que la décision de refus d'autorisation prise par l'administration le 11 juin 1982, réitérée le 9 juillet 1982, sans constituer un cas de force majeure ou fortuit, en raison de sa prévisibilité, a eu pour effet de provoquer de la part de la société Tradinvest la notification du 30 juin 1982 comportant la manifestation de volonté de mettre fin au bail, celui-ci étant devenu sans objet dès lors que le preneur était dans l'impossibilité de faire un usage de la chose louée qui soit conforme à sa destination ; que cette situation, assimilable à une perte de la chose au sens de l'article 1581 du Code civil, apparaît de nature à fonder une action non point en résolution, mais en résiliation, s'agissant de contrats à exécution successive qui ont donné lieu à un commencement d'exécution, la société Tradinvest étant entrée régulièrement dans les lieux, y ayant entrepris des travaux et ayant réglé d'avance trois mois de loyers ;

Considérant que les deux parties, en connaissance de cause et sans formuler une condition suspensive quant à l'autorisation administrative ont accepté en contractant de la sorte, le risque que pouvait représenter un refus de l'Administration ;

Qu'à cet égard, l'inexécution des engagements apparaît imputable à la légèreté fautive de l'une et de l'autre partie, ce qui justifie de prononcer une résiliation à leurs torts réciproques qui exclut l'octroi à l'une comme à l'autre de dommages-intérêts découlant de la résiliation, chacune d'elles devant supporter son propre préjudice ;

Considérant que la résiliation doit être prononcée à compter du 30 juin 1982 date de la notification exprimant la volonté de mettre fin aux contrats ;

Considérant qu'il y a donc lieu de liquider pour le passé les effets des contrats résiliés ;

Considérant à cet égard que la société Tradinvest est redevable seulement du loyer et des charges pour la période du 1er juin au 30 juin 1982 alors qu'il n'est pas établi qu'elle ait occupé les locaux postérieurement, la société Tradinvest n'ayant pas tardé à s'installer dans d'autres locaux à la suite d'une nouvelle convention conclue le 13 juillet 1982 avec la société Borra Petroleum V.K. Ltd ; que la Cour en l'état des éléments de la cause est en mesure de chiffrer à 91 666 francs le montant des loyers et charges durant cette période (275 000 : 3) ; que le préjudice invoqué par la société Roccabella pour perte de loyers doit demeurer à sa charge en raison de sa responsabilité encourue ainsi qu'il a été dit ; que les dépenses exposées à l'occasion de la location doivent pour la même raison être supportées par la société Tradinvest et du fait que les frais d'agence ont été engagés dans son seul intérêt ; que les réparations n'ont point apporté d'amélioration profitable au bailleur qui de surplus ne les a pas autorisées par écrit conformément aux stipulations des baux ; que les frais fiscaux concernant les contrats - lesquels ont reçu un commencement d'exécution - ont été contractuellement couverts par la société Tradinvest ; que par contre la société Tradinvest est fondée à réclamer le remboursement de la caution - dès lors qu'il n'est pas contesté que cette garantie est devenue sans objet ;

Considérant qu'il s'en suit que la société Roccabella est en droit de réclamer à la société Tradinvest le montant des loyers et charges concernant le mois de juin soit la somme de 91 666 francs tandis que la société Tradinvest est en droit d'obtenir le remboursement du reliquat des loyers et des charges réglés soit 183 334 francs ainsi que le remboursement de la caution de 250 000 francs ; qu'en définitive la société Roccabella doit rembourser à la société Tradinvest la somme de 433 334 francs, laquelle somme étant productive d'intérêts au taux légal à compter du 30 juin 1982 date de la notification de la demande de remboursement ;

Considérant qu'il échet de mettre les dépens par moitié à la charge de chacune des deux parties, la résiliation étant prononcée à leurs torts réciproques ;

PAR CES MOTIFS,

Déclare recevable l'appel interjeté à l'encontre du jugement du 12 janvier 1984 ;

Réformant le jugement entrepris ;

Prononce la résiliation des contrats de location aux torts des deux parties à compter du 30 juin 1982 ;

Déboute en conséquence les parties de leurs actions réciproques en dommages-intérêts ;

Liquidant les effets passés des contrats de location après compensation ;

Cour d'appel, 26 novembre 1985, S.A.M. Roccabella c/ Société Tradinvest Bank and Trust Company of Nassau.

Dit et juge que la société Roccabella devra rembourser à la société Tradinvest Bank and Trust Company la somme de 433 334 francs avec intérêts au taux légal à compter du 30 juin 1982 ;

MM. Vialalte, prem. prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; MMe Boisson et Sanita, av. déf. ; Champsaur et Leandri, av.