

Cour d'appel, 2 juin 1992, Société Immobilière du Quai du Commerce c/ SAM « General X Ray Company ».

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	2 juin 1992
<i>IDBD</i>	26168
<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/1992/06-02-26168>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Droit de repentir, exercice : conditions de l'article 11 alinéa 2 de la loi n° 490 - Inopposabilité au preneur qui s'est réinstallé titulaire d'un nouveau bail, postérieur au refus de renouvellement, ayant date certaine avant exercice du droit de reprise

Résumé

Aux termes de l'article 11 alinéa 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, le droit de repentir « ne pourra être exercé qu'autant que le preneur sera encore dans les locaux et n'aura pas déjà loué ou acquis un autre local ».

Il suffit donc pour que le droit de repentir ne puisse être exercé : soit que le locataire ait délaissé les lieux, soit qu'il ait déjà loué ou acheté un autre local destiné à sa réinstallation.

Si en l'espèce, il n'est point établi que le locataire ait délaissé les locaux, par contre il est constant que celui-ci a loué postérieurement au refus de renouvellement un autre local pour se réinstaller, en vertu d'un bail ayant acquis date certaine avant l'exercice du droit de reprise - ce qui a pour effet de faire échec à l'exercice de ce droit.

La tardiveté de la notification du nouveau bail à la bailleuse ne saurait avoir aucune conséquence sur son droit de repentir, la connaissance par le bailleur de la location nouvelle n'étant pas exigée par la loi et ne pouvant avoir d'effet qu'à défaut de date contraire de l'acte.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel de la décision rendue le 13 décembre 1990 par la commission arbitrale des loyers commerciaux dans le litige opposant la SAM General X Ray Company à la société immobilière du Quai du Commerce ;

Les faits, la procédure, les moyens et les prétentions des parties peuvent être exposés comme suit, étant fait référence pour le surplus à la décision déferée et aux écritures échangées en appel :

Par acte du 11 mars 1982, la SI du Quai du Commerce a consenti à la SAM General X Ray un bail commercial portant sur un local de 320 m² pour une durée de 3, 6 ou 9 ans à compter du 1er janvier 1982 ; par un bail distinct, la même société propriétaire a donné en location à la même société locataire un autre local situé dans le même immeuble, mais qui n'est pas concerné par la présente procédure ;

Par exploit du 30 juin 1987, la société bailleuse a délivré à la société locataire, pour le 31 décembre 1987, un congé comportant refus de renouvellement du bail pour les locaux litigieux, avec offre d'indemnisation ;

Le 22 juillet 1987, la société General X Ray a attiré la bailleuse devant la commission arbitrale des loyers commerciaux qui, par un premier jugement en date du 14 avril 1988 a, pour l'essentiel :

- constaté le refus de renouvellement du bail et validé le congé ;
- dit la bailleuse tenue au paiement d'une indemnité d'éviction sous réserve de son droit de repentir ;
- avant dire droit sur le montant de cette indemnité, ordonné une mesure d'expertise ;

Le 30 décembre 1988, avant toute décision au fond et avant même le dépôt du rapport d'expertise, la SI du Quai du Commerce a fait notifier à la SAM General X Ray un renouvellement de bail entendant par là faire usage du droit de repentir institué par l'article 11 de la loi n° 490 ;

Le 7 mars 1989, la société locataire a fait connaître à la bailleuse qu'elle avait pris à bail d'autres locaux et que, de ce fait, le droit de repentir ne pouvait plus être exercé ;

L'expert ayant déposé son rapport le 3 juillet 1989, la Commission arbitrale saisie à nouveau par ordonnance présidentielle du 7 septembre 1989, a rendu la décision déferée ;

Par cette décision, la commission arbitrale a :

- débouté la SI du Quai du Commerce de sa demande tendant à exercer son droit de repentir ;
- statuant avant dire droit au fond sur la fixation de l'indemnité d'éviction due à la SAM General X Ray, renvoyé la société bailleuse à conclure de ce chef, suite au dépôt du rapport de l'expert ;

La société immobilière du Quai du Commerce a relevé appel de cette décision ;

À l'appui de son appel, elle soutient en premier lieu que, si la société locataire a conclu un nouveau bail, pour des locaux, ce n'est pas sous l'effet du congé qui lui avait été délivré ;

Elle fait valoir sur ce point que dès le 15 juin 1987, soit avant même le congé, la société générale X Ray avait sollicité de l'Administration l'autorisation d'ouverture du nouveau local et prétend que dès cette date le bail signé le 1er septembre 1987, en pleine période de vacances, devait être conclu ;

Elle relève également à cet égard qu'à la suite de mauvaises affaires réalisées en Italie, la Société General X Ray aurait décidé de regrouper toutes ses activités à Monaco, ce qui rendait nécessaire un agrandissement de ses locaux ;

Elle en déduit que le départ des lieux loués pour d'autres plus grands et mieux adaptés à ses besoins, procède exclusivement de convenances personnelles de la locataire ;

En deuxième lieu, elle fait valoir que, si matériellement les locaux sont inoccupés, ils ne sont pas juridiquement libres dans la mesure où la société General X Ray paye régulièrement une indemnité d'occupation ; elle prétend que les dispositions de l'article 11 alinéa 2 de la loi n° 490 ne font obstacle à l'exercice du droit de repentir que lorsque sont cumulativement réunies les conditions de délaissement des anciens locaux et la location ou l'acquisition de locaux de remplacement, ce qui, selon elle, ne serait pas le cas en l'espèce ;

En troisième lieu, elle déclare que la société locataire a volontairement caché à la commission arbitrale la conclusion du nouveau bail, dont elle n'a fait état devant l'expert que le premier mars 1989, soit en fin d'expertise ; elle voit dans ce comportement une intention délibérée de fausser le débat judiciaire et d'induire l'expert en erreur sur le coût de la réinstallation. À cette occasion, elle conteste les conclusions de l'expert et estime que cette manœuvre revêt un caractère dolosif ;

En quatrième lieu, au vu d'une évaluation de la valeur locative fournie par la société General X Ray, elle soutient que l'indemnité d'occupation doit être fixée à 448 000 F par an ;

Elle demande en conséquence, à la Cour :

- d'infirmer la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré tardif et inopérant le droit de repentir ;
- de déclarer valable la notification du 30 décembre 1988 et de dire en conséquence que le bail sera renouvelé au prix de 1 400 F le m² par an ;
- le cas échéant d'ordonner une mesure d'instruction pour vérifier les conditions dans lesquelles a été conclu le bail du premier septembre 1987 ;
- subsidiairement, pour le cas où la société preneuse n'accepterait pas le renouvellement, de la dire déchue de tout droit à indemnité d'éviction et d'ordonner son expulsion en la forme habituelle ;
- de fixer dans ce cas l'indemnité annuelle d'occupation à 448 000 F, indexée, taxes et charges en sus ;
- de condamner la société General X Ray à lui payer une somme de 500 000 F à titre de dommages-intérêts ;
- de la débouter de toutes ses demandes ;
- de la condamner aux dépens ;

La SAM General X Ray, pour sa part, rappelle en premier lieu qu'aux termes de la loi n° 490 un bailleur ne peut exercer son droit de repentir que pour autant que le preneur n'ait pas conclu un nouveau contrat de location pour d'autres locaux ;

En deuxième lieu, elle affirme n'avoir en aucune façon occulté la conclusion d'un nouveau bail avec la société Albu le premier septembre 1987 ;

Elle expose qu'elle ne pouvait s'opposer au droit de repentir avant que celui-ci ait été exercé, soit le 30 septembre 1988, et déclare que, dès le 7 mars 1989, elle faisait signifier à la bailleuse un exploit en réponse précisant l'impossibilité pour celle-ci d'exercer un droit de repentir ; elle ajoute que, le premier mars 1989, elle avait adressé un courrier dans le même sens à l'expert Martin ; elle conteste en conséquence toute allégation de dol ou de fraude ;

En troisième lieu, relevant que la société bailleuse n'avait pas conclu devant les premiers juges sur le montant de l'indemnité d'éviction retenue par l'expert, elle déclare que l'attitude de celle-ci est dilatoire et lui cause un préjudice ;

Elle demande en conséquence à la Cour :

- de confirmer la décision déférée ;
- de débouter l'appelante de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- de condamner la SI du Quai du Commerce à lui payer la somme de 100 000 F à titre de dommages-intérêts ;
- de la condamner aux dépens ;

Ceci étant exposé, la Cour :

Considérant qu'aux termes du second alinéa de l'article 11 de la loi n° 490, le droit de repentir « ne pourra être exercé qu'autant que le preneur sera encore dans les lieux et n'aura pas déjà loué ou acquis un autre local » ;

Qu'il suffit donc pour que le droit de repentir ne puisse être exercé : soit que le locataire ait délaissé les lieux, soit qu'il ait déjà loué ou acheté un autre local destiné à sa réinstallation ;

Considérant que si, en l'espèce, il n'est pas établi que le locataire ait délaissé les lieux, il est constant que, par le bail du premier septembre 1987, la société General X Ray a loué un autre local destiné à sa réinstallation ;

Considérant que pour être opposé au bailleur et faire échec au droit de repentir le nouveau bail doit être postérieur au refus de renouvellement et avoir acquis date certaine avant l'exercice du droit de repentir ;

Considérant qu'en l'espèce, le congé a été délivré le 30 juin 1987, le nouveau bail a été conclu le premier septembre 1987, enregistré le 8 septembre 1987, acquérant ainsi date certaine, et que le droit de repentir n'a été exercé que le 30 décembre 1988 ;

Que la tardiveté de la notification du nouveau bail à la SI du Quai du Commerce ne saurait avoir aucune conséquence sur son droit de repentir, la connaissance par le bailleur de la location n'étant pas exigée par la loi et ne pouvant avoir d'effet qu'à défaut de date certaine de l'acte ;

Considérant que les supputations de la société bailleuse sur le fonctionnement de la société General X Ray sont dénuées de toute pertinence, le bailleur n'ayant aucune qualité pour s'immiscer dans les affaires de son locataire et notamment pour discuter l'opportunité d'une restructuration de l'entreprise, sans lien avec le congé délivré ;

Qu'il en est de même des suppositions concernant les conditions de conclusion du nouveau bail, étant observé au surplus qu'il n'appartient pas au juge de se substituer aux parties dans la production des preuves dont la charge leur incombe en ordonnant des mesures d'instruction ;

Considérant qu'aucune manœuvre frauduleuse ou dolosive n'est établie à la charge de la société General X Ray ;

Qu'en particulier, il ne saurait lui être reproché d'avoir abusivement caché à la commission ou à l'expert la conclusion d'un nouveau bail alors que ce bail avait été notifié au bailleur et à l'expert deux mois environ seulement après que le bailleur ait lui-même fait connaître son intention d'exercer un droit de repentir ;

Considérant en conséquence que c'est à juste titre que les premiers juges ont débouté l'appelante de sa demande tendant à exercer un droit de repentir ;

Considérant que la contestation du rapport d'expertise figurant dans les conclusions de l'appelante doit être portée devant les premiers juges, comme en a justement décidé la décision déférée, et non pour la première fois devant la Cour ;

Considérant que l'appel de la SI du Quai du Commerce n'est pas manifestement abusif ou dilatoire ;

Qu'il n'y a donc pas lieu à l'attribution de dommages-intérêts de ce chef ;

PAR CES MOTIFS,

Et ceux non contraires des premiers juges,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

Confirme la décision déférée sauf en ce qu'elle a fixé le rappel de l'affaire au 17 janvier 1991 ;

Dit que la date de rappel de l'affaire sera fixée par le Président de la commission arbitrale à la requête de la partie la plus diligente ;

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes, fins et conclusions ;

MM. Sacotte, prem. prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Mes Sbarrato et Brugnetti, av. déf. ; Cervoni, barr. de Paris ; Cohen, barr. de Nice.

Note

Cet arrêt confirme un jugement rendu par la Commission arbitrale des baux commerciaux le 13 décembre 1990.