

Cour d'appel, 20 avril 1999, SAM Industrie du bâtiment (SAMIB) c/ SAM Tradimex

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	20 avril 1999
<i>IDBD</i>	26673
<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/1999/04-20-26673>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Validité du congé - Action en validité - Inapplicabilité de la prescription biennale de l'article 31 de la loi n° 490 - Validité du congé - Signification du congé moins de deux ans avant l'expiration du bail - Nullité du congé

Résumé

La forclusion édictée par l'article 31 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ne concerne que les actions pour lesquelles la commission arbitrale a reçu une compétence d'attribution, limitée au refus de renouvellement et au paiement de l'indemnité d'éviction ; elle ne s'applique donc pas à la contestation portant sur la date d'expiration du bail commercial qui relève du droit commun des contrats ; c'est donc à bon droit, que les premiers juges ont relevé que le présent litige était sans relation avec les dispositions de la loi précitée.

Le bail conclu le 1er janvier 1988 comportant deux stipulations contradictoires, prévoyant, d'une part, qu'il est consenti pour une durée de 6 années et, d'autre part, qu'il court du 1er janvier 1988 au 31 décembre 1994, il s'infère des éléments de la cause que la commune intention des parties a bien été de conclure un bail pour une durée de 6 années et que c'est par suite d'une erreur purement matérielle, qu'il a été mentionné au contrat comme date d'échéance le 31 décembre 1994 au lieu du 31 décembre 1993.

Pour satisfaire aux conditions du bail, il appartenait donc à la bailleuse, la Société SAMIB, de le dénoncer, deux ans au moins avant son expiration, soit au plus tard le 31 décembre 1991.

C'est donc à juste titre que le tribunal a déclaré nul, le congé donné le 7 décembre 1992 et a constaté que le bail s'était renouvelé pour une nouvelle période de 6 années à compter du 1er janvier 1994.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel relevé par la société anonyme monégasque dénommée « Industrie du Bâtiment », en abrégé « SAMIB » d'un jugement du Tribunal de première instance en date du 26 mars 1998.

Les faits, la procédure, les moyens et prétentions des parties peuvent être relatés comme suit, référence étant faite pour le surplus à la décision déférée et aux écritures échangées en appel.

Saisi par la société Industrie du Bâtiment d'une demande en validation de congé et d'expulsion de sa sous locataire, la société Tradimex, le tribunal a, par le jugement entrepris déclaré nul le congé délivré par la société Industrie du Bâtiment et dit que le bail liant les parties s'est renouvelé pour une durée de six années à compter du 1er janvier 1994, aux clauses et conditions initiales.

Pour statuer ainsi, les premiers juges ont relevé :

- en premier lieu, que la demande en nullité du congé opposée par la société Tradimex était recevable, dès lors que la prescription biennale édictée par l'article 31 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ne lui était pas applicable, au motif que l'annulation du congé était fondée sur la violation des dispositions contractuelles concernant la durée du bail.

Qu'en tout état de cause, cette action eût elle été prescrite, la demande demeurait recevable, par voie d'exception, en application de la maxime « quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum » ;

- en second lieu, que le bail du 1er janvier 1988 avait été consenti pour une durée de six années à compter de sa date, en sorte qu'il était venu à échéance le 31 décembre 1993, et non le 31 décembre 1994 comme indiqué par erreur dans le contrat.

Que telle était la commune intention des parties, résultant tant de l'offre de location de la société SAMIB de conclure un bail d'une durée de six années, que de la clause du contrat selon laquelle l'enregistrement était requis par période triennale ;

- en troisième lieu, que pour satisfaire aux conditions du bail, il appartenait à la société SAMIB de dénoncer le contrat deux ans avant son échéance c'est-à-dire le 31 décembre 1991, au plus tard et non pas le 7 décembre 1992, ce qui le rendait nul.

Au soutien de son appel, la société SAMIB fait valoir, pour l'essentiel :

- au principal, que l'action en validité d'un congé relatif à un bail commercial est soumise à la prescription de deux ans édictée par l'article 31 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948,

- à titre subsidiaire, que le congé donné le 7 décembre 1992 était régulier et conforme tant aux stipulations du contrat qui en avaient fixé le terme au 31 décembre 1994 qu'à la commune intention des parties, ainsi que cela résulte de la réponse de la société Tradimex à la lettre de la SAMIB indiquant à sa locataire de libérer les lieux advenant cette date.

Elle demande, en conséquence, à la Cour d'infirmer le jugement entrepris, de déclarer prescrite la demande en nullité de congé formée par la société Tradimex, de valider ledit congé et de prononcer l'expulsion de ladite société dans les quinze jours de la signification de l'arrêt à intervenir.

La société Tradimex a conclu à la confirmation du jugement querellé et à la condamnation de l'appelante au paiement d'une somme de 50 000 francs, à titre de dommages-intérêts, pour procédure abusive.

SUR CE :

Quant à la prescription :

Considérant que la forclusion édictée par l'article 31 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ne concerne que les actions pour lesquelles la commission arbitrale a reçu une compétence d'attribution, limitée au refus de renouvellement et au paiement de l'indemnité d'éviction, et qu'elle ne s'applique donc pas à la contestation portant sur la date d'expiration du bail commercial qui relève du droit commun des contrats ;

Considérant, que c'est donc, à bon droit, que les premiers juges ont relevé que le présent litige était sans relation avec les dispositions de la loi précitée ;

Quant à la validité du congé :

Considérant que le bail conclu le 1er janvier 1988 comporte deux stipulations contradictoires, prévoyant, d'une part, qu'il est consenti pour une durée de six années, et d'autre part, qu'il court du 1er janvier 1988 au 31 décembre 1994 ;

Considérant, que c'est à juste titre, que les premiers juges ont recherché la commune intention des parties, lors de la signature du bail ;

Considérant qu'il résulte de l'offre de location du 20 juillet 1987 faite par la société SAMIB « *aux conditions stipulées dans le contrat type que nous joignons à la présente* » que l'intention de cette société a été de consentir un bail d'une durée de six ans, renouvelable, telle que précisée dans le contrat type précité au paragraphe « *Durée* » ;

Que par ailleurs il doit être déduit de la clause du bail selon laquelle « *l'enregistrement des présentes est requis par période triennale* », que les parties ont entendu souscrire un accord pour une durée multiple de trois années ;

Considérant, en définitive que la commune intention des parties a bien été de conclure un bail pour une durée de six années et que c'est par suite d'une erreur purement matérielle, que le contrat a mentionné comme date d'échéance le 31 décembre 1994, au lieu du 31 décembre 1993 ;

Considérant que pour satisfaire aux conditions du bail, il appartenait à la société SAMIB de le dénoncer, deux ans au moins avant son expiration, soit au plus tard le 31 décembre 1991 ;

Que c'est donc à juste titre que le tribunal a déclaré nul, le congé donné le 7 décembre 1992 et a constaté que le bail s'était renouvelé pour une nouvelle période de six années à compter du 1er janvier 1994 ;

Quant aux demandes accessoires :

Considérant que la société SAMIB ayant pu se méprendre sur l'étendue de ses droits, il n'apparaît pas que son action ait revêtu un caractère fautif ;

Qu'il convient, en conséquence, de débouter la société Tradimex de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts, pour procédure abusive ;

Considérant que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS, et ceux non contraires des premiers juges :

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

Déboute la société anonyme monégasque dénommée « Industrie du Bâtiment » des fins de son appel ;

Confirme le jugement du Tribunal de première instance en date du 26 mars 1998 ;

Déboute la société anonyme monégasque dénommée « Tradimex » de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts ;

Mme François, vice prés. f.f. prem. prés. ; Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. ; Mes Pastor et Lorenzi, av. déf. ; Gorra, av. bar. de Nice.

Note

Cet arrêt confirme le jugement rendu le 26 mars 1998 par le Tribunal de première instance.