

Cour d'appel, 15 juin 1999, L. D. c/ B.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	15 juin 1999
<i>IDBD</i>	26741
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1999/06-15-26741>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Droit de reprise du bailleur - Délivrance d'un congé n'indiquant pas le fondement de la reprise (article 12 ou article 13 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948) - Nullité dudit congé

Résumé

Le droit de reprise exercé par le bailleur « à des fins personnelles » contre son locataire commercial est régi par les dispositions de la section I du chapitre IV de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, ce qui rend sans objet les développements des parties sur la motivation du congé.

Ce droit de reprise obéit à des règles différentes selon qu'il est fondé sur l'article 12 de la loi précitée en vue de l'habitation ou sur l'article 13 de la même loi en vue de l'exploitation personnelle.

En ne précisant pas, lors de la délivrance du congé, le fondement de son droit de reprise, le bailleur n'a pas mis en mesure son locataire d'apprécier à cette date, la nature des droits dont il entendait se prévaloir.

En l'état de cette irrégularité, les premiers juges ont, à bon droit, prononcé la nullité dudit congé.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel relevé par J.-M. L. D. d'un jugement du Tribunal de Première Instance en date du 26 mars 1998.

Les faits, la procédure, les prétentions et moyens des parties peuvent être relatés comme suit, référence étant faite pour un plus ample exposé à la décision déferée et aux écritures échangées en appel :

Saisi par J.-M. L. D. d'une action en validation de congé et en expulsion dirigée contre son locataire commercial W. B., le Tribunal, par le jugement entrepris, a déclaré nul ledit congé et débouté J.-M. L. D. de ses demandes.

Pour statuer ainsi, les premiers juges ont relevé que le congé litigieux donné en vue d'une reprise à des fins personnelles sans autre précision sur le fondement de cette reprise ne permettait pas au tribunal d'exercer son contrôle sur la validité du congé.

Au soutien de son appel, J.-M. L. D. fait valoir, pour l'essentiel :

- En premier lieu, que l'absence d'indication des motifs de non-renouvellement n'a pour conséquence que de déterminer le droit à indemnité d'éviction du locataire sortant, indemnité dont il a offert le paiement devant la commission arbitrale des loyers commerciaux.
- En second lieu, que c'est dans le cadre d'une reprise aux fins d'exploitation commerciale des lieux loués qu'il avait refusé de renouveler le bail, et ce, en application de l'article 13 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, ainsi que l'établissent ses écritures judiciaires devant la commission arbitrale des loyers commerciaux et le Tribunal de Première Instance.

Il demande, en conséquence, à la Cour, d'infirmar le jugement entrepris et statuant à nouveau, de valider le congé délivré à W. B. le 11 avril 1995 pour le 15 juillet 1995, et d'ordonner son expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de son chef avec le concours de la force publique.

W. B. a conclu à la confirmation du jugement déferé et à la condamnation de L. D. au paiement de la somme de 50 000 francs, à titre de dommages-intérêts, pour appel abusif, en faisant observer, pour l'essentiel :

- En premier lieu, qu'en signifiant dans son congé son intention de reprendre les locaux à des fins personnelles, sans préciser si cette reprise intervenait aux fins d'usage d'habitation ou d'exploitation commerciale, le bailleur n'avait pas respecté les dispositions des articles 12 et 13 de la loi n° 490 précitée.
- En second lieu, que le fait par le bailleur d'avoir offert devant la commission arbitrale le paiement d'une indemnité d'éviction ne saurait avoir pour effet de régulariser a posteriori un congé nul lors de sa délivrance.

Sur ce :

Considérant que le droit de reprise exercé par J.-M. L. D. « à des fins personnelles » est régi par les dispositions de la section I du chapitre IV de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, ce qui rend sans objet les développements des parties sur la motivation du congé ;

Considérant que ce droit de reprise obéit à des règles différentes selon qu'il est fondé sur l'article 12 de la loi précitée en vue de l'habitation ou sur l'article 13 de la même loi en vue de l'exploitation personnelle ;

Considérant qu'en ne précisant pas, lors de la délivrance du congé, le fondement de son droit de reprise, le bailleur n'a pas mis en mesure son locataire d'apprécier à cette date, la nature des droits dont il entendait se prévaloir ;

Qu'en l'état de cette irrégularité, les premiers juges ont, à bon droit, prononcé la nullité dudit congé ;

Considérant, sur la demande reconventionnelle de W. B. en paiement de dommages-intérêts, que l'appel de J.-M. L. D. n'a pas revêtu un caractère abusif, l'appelant ayant pu se méprendre sur la portée de ses droits ; qu'il y a donc lieu de débouter l'intimé de sa demande ;

Considérant que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

- Déboute J.-M. L. D. des fins de son appel ;
- Confirme le jugement du Tribunal de Première Instance en date du 26 mars 1998 ;
- Déboute W. B. de sa demande reconventionnelle ;

MM. François, vice prés. ff de prem. prés. ; Auter, subst. proc. gén. ; Mes Pasquier-Ciulla, Karczag-Mencarlli, av. déf.

Note

Cet arrêt confirme le jugement du tribunal de première instance en date du 26 mars 1998.