

Cour d'appel, 13 février 2001, D. c/ SAM de Promotion Immobilière (SAMPI)

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Type</i> | Jurisprudence |
| <i>Jurisdiction</i> | Cour d'appel |
| <i>Date</i> | 13 février 2001 |
| <i>IDBD</i> | 26894 |
| <i>Matière</i> | Commerciale |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort |
| <i>Thématiques</i> | Contrat - Général ; Baux commerciaux |

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2001/02-13-26894>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Droit de préemption du bailleur en cas de cession de bail ou du fonds - Communication de la cession faite par le locataire au bailleur conformément à l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 - Réponse du bailleur invoquant la suspension du délai de 10 jours en la subordonnant à l'exigence d'informations complémentaires - Position du bénéficiaire non prévue par la loi ou le règlement, sans portée sur la cession prévue qu'elle ne saurait interdire.

Résumé

Aux termes de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux : « ... En cas de cession à titre onéreux du bail en cours ou renouvelé par application des dispositions de la présente loi, comme aussi en cas de cession à titre onéreux du fonds de commerce exploité dans les locaux du propriétaire... il est accordé audit propriétaire un droit de préemption... Pour permettre au propriétaire l'exercice du droit de préemption, l'occupant doit faire connaître au bénéficiaire de ce droit, par lettre recommandée, avec accusé de réception, dix jours au moins avant la date envisagée pour la cession, le prix et les conditions demandés, ainsi que les modalités projetées de la vente. Sauf les cas où il est fait échec au droit de préemption, cette communication vaut offre de vente, aux prix et conditions qui y sont contenus, à laquelle sont applicables les dispositions de l'article 1432 du Code civil, alinéas 1 et 3 ; le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai de dix jours pour faire connaître dans les mêmes formes, au vendeur, son acceptation ou son refus d'acheter aux prix et charges communiqués ; son silence équivaut à un refus.... ».

En l'espèce H. D. soutient qu'alors qu'il avait informé la Société SAMPI par courrier du 4 février 1998 de son intention de céder son fonds de commerce afin de permettre à celle-ci d'exercer éventuellement son droit de préemption, les divers courriers que la société lui a adressés notamment pour obtenir des précisions sur les conditions de la vente du fonds, sur la solvabilité de l'acquéreur, la caution bancaire de celui-ci, et son information sur l'impossibilité d'exécuter des travaux, caractérisent une attitude fautive de la Société SAMPI, laquelle a eu pour conséquence de faire obstacle à la cession du fonds de commerce, l'acheteur ayant finalement renoncé à l'acquisition projetée, « compte tenu du dernier courrier de la SAMPI en date du 3 mars 1998... s'opposant à toute cession... » ; que selon M. D. cette attitude fautive de la Société SAMPI lui a causé un important préjudice.

Cependant nonobstant la circonstance que par divers courriers, rappelés dans le jugement entrepris, la Société SAMPI ait cru devoir affirmer à H. D. que le délai de dix jours prévu à l'article 32 bis de la loi n° 490 était suspendu tant qu'il n'avait pas satisfait à ses demandes d'informations, H. D. pouvait procéder à la vente de son fonds de commerce compte tenu de ce qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne lui interdisait une telle vente dès lors qu'il avait satisfait aux exigences des dispositions sus-rappelées de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

La Cour,

Statuant sur l'appel interjeté le 3 février 2000 par la Société Anonyme Monégasque de Promotion Immobilière (en abrégé SAMPI) à l'encontre du jugement susvisé du Tribunal de Première Instance du 11 novembre 1999 ;

Considérant les faits suivants :

Par un contrat de bail conclu le 4 septembre 1987 la société anonyme monégasque de Promotion Immobilière (en abrégé SAMPI) a donné en location à H. D., commerçant, un local formant les lots n° 5, 6 et 7, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble « A.-M. » pour une durée de six années à compter du 4 septembre 1987, renouvelable par tacite reconduction pour une période d'égale durée moyennant un loyer de 400 000 francs hors taxes par an, avec indexation, ledit local pouvant être utilisé par le preneur pour son activité après agrément du Service de l'Urbanisme et de la Construction ;

Un avenant audit contrat était signé le 27 décembre 1995 en vertu duquel le bail était reconduit pour une durée de six années à compter du 1er janvier 1996, renouvelable par tacite reconduction pour une période d'égale durée, le loyer annuel était porté à 464 000 francs hors taxes à compter du 1er janvier 1996 et le preneur s'engageait à remettre au bailleur une caution bancaire de 550 000 francs, révisable chaque année, en garantie du paiement régulier des loyers et des charges et de l'exécution des conditions du bail ;

Par lettre du 4 février 1998 H. D. informait la société SAMPI de ce qu'il avait trouvé un acheteur de son fonds de commerce et lui notifiait sur le fondement des dispositions de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 le prix et les conditions envisagées pour cette vente pour lui permettre d'exercer son droit de préemption ;

Le 9 février 1998, la société SAMPI, prenant acte de la décision d'H. D. de céder son fonds de commerce, demandait à celui-ci de lui transmettre préalablement tous éléments relatifs à la solvabilité de l'éventuel successeur, ainsi que le texte de la caution bancaire prévue contractuellement ; la société lui demandait également de confirmer que l'acquéreur éventuel avait été informé de l'impossibilité d'effectuer divers travaux et de prendre acte de ce que le délai de dix jours prévu par l'article 32 bis de la loi n° 490 était suspendu « *jusqu'à ce que satisfaction ait été donnée à (ses) demandes* » ;

Par courrier du 16 février 1998 H. D. donnait des précisions à la société quant à la caution bancaire, l'information de l'acheteur sur la destination des lieux loués et le contenu du bail, la solvabilité de l'acquéreur, et rappelait à celle-ci qu'elle disposait d'un délai de dix jours pour exercer son droit de préemption ;

Le 20 février 1998 la société SAMPI répondait à H. D. que ses demandes relatives au cautionnement bancaire et à l'information de l'acquéreur quant à l'impossibilité d'exécuter des travaux dans les locaux n'étaient pas satisfaites, et que le délai visé à l'article 32 bis de la loi n° 490 était dès lors suspendu ;

Par lettre du 23 février 1998 H. D. adressait le texte de la caution et faisait remarquer à la société que ses exigences dépassaient les obligations prévues par la loi n° 490 et qu'elles n'étaient « *en rien légalement suspensives* » ;

Le 3 mars 1998 la société SAMPI répondait à H. D. que le texte de l'acte de cautionnement bancaire qu'il lui avait adressé ne correspondait pas à celui convenu contractuellement, et qu'il lui appartenait de le faire compléter afin de faire coïncider sa durée avec celle du bail et de ses renouvellements, affirmant en outre que : « *tant que nous ne serons pas sûrs de la perfection de l'engagement de votre successeur et coobligé dans vos obligations contractuelles, nous ne pourrions pas présenter votre demande au conseil d'administration afin de pouvoir vous répondre. Dès lors, le délai de dix jours prévu par la loi n° 490 se trouve suspendu et les présentes valent, en tant que de besoin, opposition à toute vente...* » ;

Le tribunal de première instance a été saisi par H. D., d'une demande tendant à la condamnation de la société SAMPI à lui verser, d'une part, un montant de 1 500 000 francs à titre de dommages-intérêts compensatoires, sur le fondement de l'article 1229 du Code civil, montant du prix du fonds, au motif qu'en raison du comportement de la société l'acheteur pressenti s'est désisté de son offre le 3 mars 1998, et, d'autre part, un montant de 500 000 francs à titre de réparation du préjudice moral, résultant de ce que la société SAMPI s'est toujours opposée à la réalisation de travaux dans les lieux loués, contrairement aux stipulations contractuelles ;

Par le jugement entrepris du 11 novembre 1999 le Tribunal de première instance a condamné la société SAMPI à payer à H. D. la somme de 350 000 francs, débouté la société SAMPI de sa demande reconventionnelle et condamné la société SAMPI aux dépens ;

La société SAMPI conclut à la recevabilité de son appel, à l'infirmité du jugement entrepris en toutes ses dispositions, au rejet de l'ensemble des demandes d'H. D., celui-ci n'ayant droit à aucune indemnité pour quelque raison que ce soit, à la condamnation d'H. D. à lui verser la somme de 50 000 francs à titre de dommages et intérêts ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel ;

Elle fait valoir que c'est à tort que le tribunal a considéré qu'elle avait commis une faute ayant causé un préjudice à H. D., en se fondant sur la perte d'une chance, et n'avait pas tenu compte de l'absence de certitude de la vente du fonds de commerce et de l'absence d'autorisation du bailleur de déspecialisation ; qu'il existe une contrariété de motifs du jugement entrepris et de la décision du 17 novembre 1999 de la commission arbitrale des loyers commerciaux ;

Qu'en outre H. D. a cédé son bail le 1er décembre 1999 au profit de la SAM garage de la Frontière au prix de 1 400 000 francs ;

Qu'elle ne peut être considérée comme ayant commis une faute en sollicitant, comme elle l'a fait, des renseignements complémentaires ; qu'il n'est ni anormal ni abusif pour un bailleur d'être garanti notamment quant aux réparations locatives susceptibles de devoir être effectuées postérieurement au terme du bail dans l'hypothèse d'une cessation d'activité ;

Qu'il appartenait à H. D. de procéder à la cession de son fonds de commerce s'il était sûr de son fait ; que par ailleurs la commission arbitrale des loyers commerciaux a reconnu dans son jugement du 17 novembre 1999 qu'elle n'avait commis aucune faute en refusant son autorisation aux travaux projetés par H. D. ;

Qu'elle ne peut ainsi être considérée comme ayant commis une faute ;

Il est également soutenu qu'H. D. n'a subi aucun préjudice ni perte de chance ;

Que dès lors qu'H. D. n'a pas été autorisé à réaliser les travaux qu'il souhaitait effectuer, ce que la commission arbitrale des loyers commerciaux a considéré dans son jugement du 17 novembre 1998 comme ne relevant pas de l'abus de droit de la part du bailleur, C. M. acquéreur pressenti n'aurait pu exercer dans les lieux l'activité qu'il avait projetée ;

Que l'absence de tout document établissant le paiement par C. M. de l'acompte de 150 000 francs au plus tard dans les 15 jours suivant l'obtention de l'autorisation de renouvellement consentie à H. D., rend la promesse de vente et d'achat d'autant moins crédible ;

Qu'en tout état de cause elle a autorisé H. D. à céder son droit au bail à la SAM Garage de la frontière, concessionnaire de la marque Mercedes au prix de 1 400 000 francs ; qu'il s'agit d'une cession de droit au bail et non de fonds de commerce, H. D. ayant ainsi conservé la clientèle, l'achalandage, l'enseigne et le matériel, lui permettant de se réinstaller ;

Qu'ainsi le fonds de commerce d'H. D. devait avoir une valeur supérieure au prix auquel il était présumé devoir être vendu à C. M., ce qui entraîne manifestement une plus-value pour H. D. ;

H. D. conclut au rejet de l'appel principal, et sur appel incident, demande à la Cour de condamner la société SAMPI à lui payer la somme de 900 000 francs de dommages-intérêts compensatoires pour le préjudice matériel qu'il a subi, la somme de 500 000 francs à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral ainsi qu'aux entiers dépens ;

Il fait valoir que les divers courriers que lui a adressés la SAMPI n'avaient pour but que de faire échec à la disposition de la loi n° 490, loi d'ordre public, permettant au locataire commerçant de céder son fonds de commerce et son droit au bail ;

Qu'à la suite de ces manœuvres, l'acquéreur du fonds de commerce lui a notifié le 13 mars 1998 que compte tenu des termes de la lettre de la SAMPI du 3 mars 1998 il retirait son offre d'achat ;

Que ces manœuvres avaient pour objectif de permettre à la société bailleuse de récupérer les locaux sans contrepartie financière ;

Que la faute de la société SAMPI dont les prétentions ont excédé les droits que lui donne la loi est manifeste ; que les demandes d'information formulées par la SAMPI étaient abusives car la finalité de l'article 32 bis de la loi n° 490 est de permettre au propriétaire d'exercer son droit de préemption et non de la doter d'un droit de veto ;

Que contrairement aux affirmations de la société SAMPI il ne pouvait passer outre à la demande du bailleur et procéder à la cession envisagée car aucun acquéreur n'aurait pris le risque d'acheter le fonds de commerce en sachant que le bailleur s'opposait à la vente ;

Que si la SAMPI rappelle que par son courrier du 5 février 1998 elle n'avait pas agréé les travaux qu'il avait projetés, ce qui selon elle justifiait son opposition à la vente, l'objet de cette vente portait en réalité sur le fonds de commerce de lavage de voitures, sans changement ;

Que par ailleurs il n'a jamais demandé la déspecialisation du bail car il n'y a jamais eu spécialisation, la seule condition précisée par le bail étant l'autorisation du Service de l'Urbanisme et de la Construction ;

Que l'acompte de 10 % prévu par la promesse de vente et d'achat du 30 juin 1997 n'a jamais été versé par C. M. car cette promesse n'a pu recevoir application en raison de l'absence d'autorisation par la SAMPI des travaux projetés, la nouvelle activité qu'il souhaitait exercer constituant l'objet du fonds de commerce visé par la promesse ;

Qu'il n'a vendu à la SAM Garage de la frontière que le droit au bail car seul celui-ci intéressait l'acquéreur ; que s'agissant du fonds de commerce, il lui est impossible de trouver à Monaco d'autres locaux lui permettant d'exercer le même type de commerce ; qu'ainsi la vente de son droit au bail correspond à sa cessation d'exploitation ;

Il est encore soutenu par H. D. que la société SAMPI a fait échouer à deux reprises la vente de son fonds de commerce ; qu'en effet, par une lettre du 12 mai 1998 la société H. P.-P. avait transmis une offre d'achat pour le prix de 1 500 000 francs, confirmée par une offre ferme, la société Protech étant intéressée par le fonds de commerce ; que cependant, selon une lettre du 4 août 1998 de G. P.-P., M. M., administrateur-délégué de la société SAMPI a proféré des menaces à l'encontre de M. G., administrateur de la société Protech, le dissuadant de conclure la transaction ; qu'il n'a finalement vendu, ainsi que le reconnaît la société SAMPI, seulement son droit au bail, et non son fonds de commerce, pour un montant de 1.400.000 francs alors qu'on lui offrait 1 500 000 francs soit une différence de 100 000 francs qui sera comprise dans l'indemnité globale que la SAMPI devra lui payer ;

Qu'au lieu de céder son fonds en avril 1998, il a dû l'exploiter à cause de l'attitude de la société SAMPI jusqu'au 30 novembre 1999, ce qui lui a occasionné une perte d'exploitation de 450 000 francs ;

Qu'ainsi son préjudice doit être évalué à 900 000 francs correspondant à ce montant de 450 000 francs, celui de 100 000 francs susvisé ainsi qu'à celui de 350 000 francs fixé par le Tribunal pour la perte d'une chance ; que compte tenu de la longue période de harcèlement de tous les instants de son bailleur il y a lieu de lui allouer un montant de 500 000 francs de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral ;

Par conclusions déposées le 13 juin 2000 la société SAMPI fait encore valoir qu'elle a déjà relevé l'absence de certitude de l'offre d'acquisition de fonds de commerce faite par C. M. ;

Qu'H. D. ne démontre ni qu'il ne peut se réinstaller à Monaco faute de trouver des locaux équivalents, ni que son activité était déficitaire, ni qu'elle a fait échouer la vente une deuxième fois par des menaces qu'aurait proférées M. M. ;

Par conclusions du 3 octobre 2000 H. D. précise en outre qu'il a cédé son matériel aux établissements D., que la société SAMPI refusant d'autoriser les travaux, la seconde condition du paiement des 10 % ne pouvait être remplie, C. M. n'ayant dès lors plus d'intérêt à déposer une demande pour pouvoir exercer un commerce dont l'exploitation était rendue impossible par la société SAMPI ;

Que la société SAMPI a bien fait échouer une deuxième fois la vente ;

Que ses demandes complémentaires sont fondées ; qu'il a été contraint de poursuivre une activité déficitaire pour défendre ses droits ; que le chiffre d'affaires étant en baisse il a souhaité étendre son activité mais, devant le refus de la société SAMPI, a décidé de vendre ;

Que les exercices 1998 et 1999 se sont soldés par des pertes de 271 662 francs et 385 607 francs, le montant des loyers restant éventuellement dus, étant inscrits au passif ;

Par conclusions du 19 décembre 2000 la société SAMPI reprend ses précédentes écritures ;

Sur ce :

Aux termes de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux : « ... En cas de cession à titre onéreux du bail en cours ou renouvelé par application des dispositions de la présente loi, comme aussi en cas de cession à titre onéreux du fonds de commerce exploité dans les locaux du propriétaire... il est accordé audit propriétaire un droit de préemption... Pour permettre au propriétaire l'exercice du droit de préemption, l'occupant doit faire connaître au bénéficiaire de ce droit, par lettre recommandée, avec accusé de réception, dix jours au moins avant la date envisagée pour la cession, le prix et les conditions demandés, ainsi que les modalités projetées de la vente. Sauf les cas où il est fait échec au droit de préemption, cette communication vaut offre de vente, aux prix et conditions qui y sont contenus, à laquelle sont applicables les dispositions de l'article 1432 du Code civil, alinéas 1 et 3. Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai de dix jours pour faire connaître dans les mêmes formes, au vendeur, son acceptation ou son refus d'acheter aux prix et charges communiqués ; son silence équivaut à un refus... » ;

En l'espèce H. D. soutient qu'alors qu'il avait informé la société SAMPI par courrier du 4 février 1998 de son intention de céder son fonds de commerce afin de permettre à celle-ci d'exercer éventuellement son droit de préemption, les divers courriers que la société lui a adressés notamment pour obtenir des précisions sur les conditions de la vente du fonds, sur la solvabilité de l'acquéreur, la caution bancaire de celui-ci, et son information sur l'impossibilité d'exécuter des travaux, caractérisent une attitude fautive de la société SAMPI, laquelle a eu pour conséquence de faire obstacle à la cession du fonds de commerce, l'acheteur ayant finalement renoncé à l'acquisition projetée, « *compte tenu du dernier courrier de la SAMPI en date du 3 mars 1998... s'opposant à toute cession...* » ; que selon M. D. cette attitude fautive de la société SAMPI lui a causé un important préjudice ;

Cependant que nonobstant la circonstance que par divers courriers, rappelés dans le jugement entrepris, la société SAMPI ait cru devoir affirmer à H. D. que le délai de dix jours prévu à l'article 32 bis de la loi n° 490 était suspendu tant qu'il n'avait pas satisfait à ses demandes d'informations, H. D. pouvait procéder à la vente de son fonds de commerce compte tenu de ce qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne lui interdisait une telle vente dès lors qu'il avait satisfait aux exigences des dispositions susrappelées de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Qu'il appartenait ainsi à H. D. d'apprécier la portée de ses droits sans pouvoir faire grief à la société appelante d'avoir voulu tenter de faire obstacle à la vente envisagée ou d'avoir dissuadé l'acquéreur potentiel de procéder à l'achat du fonds de commerce par son opposition à la vente ;

Que, par suite, et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, les divers courriers de la société SAMPI qui en tout état de cause ne pouvait s'opposer à la vente dans les conditions par elle indiquées, ne permettent pas de caractériser une attitude fautive de cette société de nature à engager sa responsabilité à l'égard d'H. D. ;

Considérant par ailleurs que s'agissant des pourparlers engagés par H. D. avec la société H. P.-P. en vue de la vente de son fonds de commerce, les pièces versées aux débats par H. D. ne permettent ni de considérer que ce fonds de commerce était sur le point d'être vendu, en l'état des conditions suspensives inhérentes au contentieux en cours, proposées par ladite société, ni que l'attitude alléguée mais non établie de M. M., président délégué de la société SAMPI, ait été la cause unique de la rupture des pourparlers ;

Que, par suite, les demandes de dommages-intérêts présentées par H. D. doivent être rejetées ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le jugement entrepris du 11 novembre 1999 du Tribunal de Première Instance doit être infirmé en ce qu'il a condamné la société SAMPI à payer à H. D. la somme de 350 000 francs ;

Considérant qu'en engageant abusivement une procédure à l'encontre de la société SAMPI, H. D. a contraint cette société à défendre ses intérêts jusque devant la Cour d'appel et dès lors à exposer des frais ; que compte tenu des éléments d'appréciation du préjudice dont dispose la Cour il y a lieu de fixer à 15 000 francs le montant des dommages-intérêts qu'H. D. versera à la société SAMPI ;

Considérant que compte tenu de l'issue du litige, H. D. qui succombe supportera les dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco ;

Déclare les appels recevables en la forme,

Infirmé en toutes ses dispositions le jugement entrepris du 11 novembre 1999 du tribunal de première instance et statuant à nouveau,

Déboute H. D. de l'ensemble de ses demandes,

Condamne H. D. à payer à la société SAMPI la somme de 15 000 francs à titre de dommages-intérêts,

Rejette le surplus des demandes de la société SAMPI.

M. Landwerlin, prem. prés. ; Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. ; Mes Licari et Brugnetti, av. déf. ; Me Gorra, av. bar. de Nice.

Note

Cet arrêt infirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris du 22 novembre 1999 du Tribunal de première instance.