

Cour d'appel, 21 mai 2002, G. c/ SCI Immobilière G., L., C.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	21 mai 2002
<i>IDBD</i>	27002
<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/2002/05-21-27002>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Clause résolutoire - Saisine du juge des référés : aux fins de constater la résiliation de plein droit d'un bail commercial - Invocation par le locataire d'une contestation sérieuse, tenant au fait que le bailleur n'a point signifié le commandement de payer au créancier inscrit - Contestation non fondée : à défaut par le créancier inscrit d'avoir lui-même omis de signifier son inscription de nantissement au bailleur - Ordonnance de référé constatant que la clause résolutoire a produit son effet

Référé

- Saisine aux fins de constater la résiliation d'un bail commercial contenant une clause résolutoire - Invocation d'une contestation sérieuse par le locataire, tenant au fait que le bailleur n'a point signifié le commandement de payer au créancier inscrit - Contestation non fondée : faute par le créancier inscrit d'avoir lui-même omis de signifier son inscription de nantissement au bailleur - Ordonnance de référé constatant que la clause résolutoire a produit son effet

Résumé

La SCI G., propriétaire d'un local commercial dans lequel D. G. exploite un fonds de commerce de bar-restaurant, à Monaco a fait délivrer le 15 mars 2001 à son locataire un commandement d'avoir à payer, sous huitaine, délai prévu par le bail, la somme de 93 942,31 francs représentant le loyer du 1er au 31 mars 2001, faute de quoi elle déclarait se prévaloir de la clause résolutoire contenue dans le bail.

D. G. réglait le loyer réclamé postérieurement au délai de huitaine susvisé.

Par exploit du 2 avril 2001, la SCI G. a demandé au juge des référés de constater la résiliation de plein droit au bail, par l'effet de la clause résolutoire, et d'ordonner l'expulsion de D. G. ainsi que de tous occupants de son chef.

D. G. a conclu à l'irrégularité du commandement de payer faute d'avoir été signifié, à la société S., créancier nanti, en violation des dispositions de l'article 5 de l'ordonnance du 23 juin 1907 sur le nantissement des fonds de commerce.

Par l'ordonnance déférée, le premier juge a rejeté les prétentions des parties intervenantes, a constaté la résiliation de plein droit du bail et ordonné l'expulsion de D. G. et de tous occupants de son chef, passé un délai de quatre mois à compter de la signification de ladite ordonnance.

D. G. a relevé appel de cette décision en faisant grief au premier juge de ne pas s'être déclaré incompétent en présence de contestations sérieuses portant sur la validité du commandement de payer et sur la violation des dispositions de l'ordonnance du 23 juin 1907.

D. G. invoque une contestation sérieuse tenant à la violation des dispositions de l'ordonnance du 23 juin 1907 sur le nantissement des fonds de commerce par la bailleuse qui n'aurait pas notifié au créancier inscrit, la société S., le commandement de payer et la demande en résiliation ;

Il résulte des dispositions explicites de l'article 5-1 de ladite ordonnance résultant de la loi n° 1152 du 18 décembre 1992 que l'obligation qui est faite au bailleur de signifier la demande de résiliation au créancier inscrit n'existe qu'autant que celui-ci a, au préalable, signifié son inscription au bailleur ;

Ce texte ne met pas à la charge du bailleur l'obligation de se renseigner sur l'existence d'éventuelles inscriptions avant d'engager sa demande en résiliation ;

Dès lors aucune contestation n'apparaît fondée de ce chef ;

En définitive le commandement de payer ayant été régulièrement notifié à D. G. qui ne s'est pas exécuté dans le délai contractuellement prévu, c'est à juste titre que le premier juge a constaté que la clause résolutoire contenue dans le bail avait produit effet au profit du bailleur.

La Cour,

Statuant sur l'appel relevé par D. G. à l'encontre d'une ordonnance de référé du 17 juillet 2001.

Considérant les faits suivants :

La SCI G., propriétaire d'un local commercial dans lequel D. G. exploite un fonds de commerce de bar-restaurant, à Monaco a fait délivrer le 15 mars 2001 à son locataire un commandement d'avoir à payer, sous huitaine, délai prévu par le bail, la somme de 93 942,31 francs représentant le loyer du 1er au 31 mars 2001, faute de quoi elle déclarait se prévaloir de la clause résolutoire contenue dans le bail.

D. G. réglait le loyer réclamé postérieurement au délai de huitaine susvisé.

Par exploit du 2 avril 2001, la SCI G. a demandé au juge des référés de constater la résiliation de plein droit du bail, par l'effet de la clause résolutoire, et d'ordonner l'expulsion de D. G. ainsi que de tous occupants de son chef.

D. G. a conclu à l'irrégularité du commandement de payer faute d'avoir été signifié d'une part, à son épouse L. L. avec laquelle il est marié sous le régime légal italien de la communauté d'acquêts et d'autre part, à la société S., créancier nanti, en violation des dispositions de l'article 5 de l'ordonnance du 23 juin 1907 sur le nantissement des fonds de commerce. Il invoquait également l'engagement pris par la bailleuse au mois de décembre 2000 d'agréer comme nouveau locataire une SCS C. et cie, alors en formation, à laquelle il devait faire apport de son fonds.

Il estimait que ces moyens joints au fait que sa bailleuse avait accepté le paiement du loyer, constituaient autant de contestations sérieuses rendant incompétent le juge des référés.

À cette instance sont intervenus :

- L. L. épouse G. qui a conclu dans le même sens que son époux,
- L. C. qui, se présentant comme créancier de sommes apportées à la société en formation et disposant selon lui d'un intérêt à agir, invoquait une contestation sérieuse tenant à la violation par la bailleuse des dispositions de l'ordonnance du 23 juin 1907 ayant eu pour conséquence de priver la société S., créancier inscrit, de la faculté de faire échec à la clause résolutoire du bail en payant le loyer à la place du locataire.

Par l'ordonnance déférée, le premier juge a rejeté les prétentions des parties intervenantes, a constaté la résiliation de plein droit du bail et a ordonné l'expulsion de D. G. et de tous occupants de son chef, passé un délai de quatre mois à compter de la signification de ladite ordonnance.

D. G. a relevé appel de cette décision en faisant grief au premier juge de ne pas s'être déclaré incompétent en présence de contestations sérieuses portant sur la validité du commandement de payer et sur la violation des dispositions de l'ordonnance du 23 juin 1907.

Il fait valoir, en ce qui concerne la validité du commandement, que le loyer du mois de mars 2001 a été accepté sans réserve par la bailleuse qui lui avait antérieurement consenti des délais de paiement, qu'étant marié sous le régime de la communauté d'acquêts rendant celle-ci propriétaire du fonds, la bailleuse aurait dû également signifier le commandement de payer à l'épouse, que la bailleuse connaissait la teneur de l'acte de cession du droit au bail et donc le régime matrimonial des époux, que bien que l'épouse ne soit pas tenue d'exécuter le bail, la demande d'expulsion du local commercial de tous occupants ne peut que la concerner.

Il soutient, en ce qui concerne les dispositions de l'ordonnance du 23 juin 1907, que la bailleuse avait l'obligation de notifier le commandement de payer et l'assignation en référé au créancier inscrit à qui l'article 5 de l'ordonnance réserve la faculté de se substituer pour le paiement du loyer au locataire défaillant afin que soit conservé le fonds sur lequel s'exerce sa garantie.

La SCI G. a conclu pour sa part à la confirmation de l'ordonnance de référé pour les motifs retenus par le premier juge et à la condamnation de l'appelant au paiement d'une somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts pour appel abusif.

Par conclusions du 11 décembre 2001, L. C. a relevé appel incident de l'ordonnance de référé dont il sollicite la réformation.

Il fait grief au premier juge d'avoir dénié son intérêt à intervenir à la procédure alors que cet intérêt réside dans le paiement qu'il a effectué des travaux de rénovation des locaux dans lesquels le fonds est exploité, travaux qui demeurerait acquis à la bailleuse en cas de résiliation du bail.

Il fait également grief au premier juge d'avoir écarté la contestation sérieuse tenant à la violation par la bailleuse des dispositions de l'article 5 de l'ordonnance du 23 juin 1907 applicable, selon lui, même dans le cas où le créancier inscrit a omis de signifier son inscription au bailleur qui n'est pas alors déchargé de son obligation, faute par lui d'avoir procédé aux vérifications utiles sur l'état des inscriptions pouvant grever le fonds de commerce et ce, compte tenu de la volonté du législateur de préserver l'intégrité du fonds en permettant au créancier inscrit de faire obstacle, par son paiement, à la résiliation du bail.

Il demande en conséquence à la cour de le déclarer recevable en son intervention et de se déclarer incompétente en l'état de la contestation sérieuse précitée.

D. G. a réitéré ses demandes d'appel, soutenant que la bailleuse ayant agréé L. C. comme associé commandité de la future société en commandite simple, avait par là même admis que C. était tenu au paiement des loyers, ce qui correspond aux statuts de la société lesquels prévoyaient que les loyers seraient payés par lui durant la période de formation de la société.

Il souligne que le retard avec lequel il payait ses loyers, accepté par la bailleuse, a emporté novation de leurs accords.

Il estime enfin, n'avoir commis aucun abus de procédure en relevant appel de la décision ayant mis un terme au bail.

En réponse, la SCI G. rappelle que faute d'avoir été constituée, la société à laquelle se réfère D. G. n'est pas devenue sa locataire et que seul, G. a cette qualité.

Elle souligne n'avoir jamais accordé de délais pour le paiement des loyers et rappelle qu'elle avait déjà eu recours à un commandement de payer pour obtenir le paiement du loyer de février 2001.

Répondant aux prétentions de L. C., la SCI G. relève que le fait qu'il soit créancier de D. G. ne lui confère aucun droit pour s'opposer à la résiliation du bail.

Elle rappelle pour le surplus qu'elle n'avait pas l'obligation de signifier à un créancier dont elle ignorait l'existence sa demande en résiliation du bail.

Estimant cet appel incident abusif, elle sollicite la condamnation solidaire des deux appelants au paiement d'une somme de 7 700 euros à titre de dommages-intérêts ainsi que leur condamnation solidaire aux dépens.

L. L. épouse G. intimée régulièrement représentée devant la Cour n'a pas conclu.

Sur ce :

Considérant que le présent arrêt sera rendu contradictoirement à l'égard de L. L. épouse G. qui est régulièrement représentée devant la Cour ;

Considérant que D. G., locataire de la SCS G. pour avoir acquis le droit au bail du local appartenant à cette société suivant acte notarié du 13 avril 1994 invoque l'existence d'une contestation sérieuse tenant à l'irrégularité du commandement de payer dont il a été le seul destinataire au motif qu'étant marié sous le régime de la communauté d'acquêts ainsi qu'il résulte de l'acte de cession - auquel son épouse n'est cependant pas partie - ce commandement aurait dû être également signifié à celle-ci ;

Considérant toutefois qu'alors que L. L. épouse G. est intervenue volontairement devant le premier juge pour faire valoir les droits auxquels elle prétendait sur le fondement de ce moyen et que ses prétentions ont été rejetées par le juge des référés, elle n'a pas relevé appel de cette décision ;

Qu'ainsi, l'ordonnance de référé est devenue définitive à son égard et que D. G. n'a pas qualité pour conclure pour le compte de son épouse qui n'a pas entendu persister en sa demande ;

Qu'il n'existe dès lors aucune contestation sérieuse sur ce point ;

Considérant que D. G. invoque une contestation sérieuse tenant à la violation des dispositions de l'ordonnance du 23 juin 1907 sur le nantissement des fonds de commerce par la bailleuse qui n'aurait pas notifié au créancier inscrit, la société S., le commandement de payer et la demande en résiliation ;

Considérant qu'il résulte des dispositions explicites de l'article 5-1 de ladite ordonnance résultant de la loi n° 1152 du 18 décembre 1992 que l'obligation qui est faite au bailleur de signifier la demande de résiliation au créancier inscrit n'existe qu'autant que celui-ci a, au préalable, signifié son inscription au bailleur ;

Que ce texte ne met pas à la charge du bailleur l'obligation de se renseigner sur l'existence d'éventuelles inscriptions avant d'engager sa demande en résiliation ;

Que dès lors aucune contestation n'apparaît fondée de ce chef ;

Considérant que pour contester la validité du commandement de payer, l'appelant ne saurait soutenir sérieusement que la SCI G. qui s'était engagée au mois de décembre 2000, à consentir un nouveau bail à la SCS C. et Cie avait de ce fait accepté comme seul débiteur des loyers L. C., futur associé commandité et gérant de la société, alors que celle-ci n'a pas été constituée faute d'autorisation par le Gouvernement Princier et qu'elle n'a donc pas eu d'existence ;

Considérant qu'il est tout aussi inopérant de contester la validité du commandement en arguant du paiement du loyer, objet dudit commandement, dès lors que ce paiement est intervenu hors délai ;

Considérant par ailleurs que les retards de paiement imposés par le locataire à sa bailleuse qui ne les a pas acceptés puisqu'elle a, par deux fois, eu recours à un commandement de payer ne sont pas de nature à caractériser la novation invoquée ;

Considérant enfin que contrairement à ce que soutient l'appelant, les paiements effectués postérieurement ont été reçus par la SCI G. non pas à titre de loyer mais d'indemnité d'occupation ;

Considérant sur l'appel incident de L. C., qu'étant créancier de D. G., il ne peut faire valoir aucun intérêt juridiquement protégé à l'encontre de la bailleuse avec laquelle il n'a aucun lien de droit ;

Que son intervention comme son appel sont dès lors irrecevables ;

Considérant en définitive que le commandement de payer ayant été régulièrement notifié à D. G. qui ne s'est pas exécuté dans le délai contractuellement prévu, c'est à juste titre que le premier juge a constaté que la clause résolutoire contenue dans le bail avait produit effet au profit du bailleur ;

Que sa décision doit donc être confirmée ;

Considérant que la loi ne reconnaît pas au juge des référés le pouvoir de prononcer une condamnation au paiement de dommages-intérêts ; que la demande présentée de ce chef par la SCI G. doit donc être rejetée ;

Que D. G. et L. C. doivent être condamnés aux dépens sans qu'il y ait lieu de prononcer la solidarité entre eux, celle-ci ne se présument pas ;

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'Appel de la Principauté de Monaco,

- Déboute D. G. et L. C. de leurs appels respectifs,
- Confirme l'ordonnance de référé du 17 juillet 2001,

– Déboute la SCI G. de sa demande en paiement de dommages-intérêts.

M. Landwerlin, prem. prés. ; Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. : Mes Blot, Pasquier-Ciulla, av. déf. ; Schileo, av. bar de Nice.

Note

Cet arrêt confirme l'ordonnance de référé du 17 juillet 2001.