

Cour d'appel, 12 décembre 2006, M. c/ SCI F. P.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	12 décembre 2006
<i>IDBD</i>	27311
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2006/12-12-27311>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Non-renouvellement de bail - Droit du locataire à une indemnité d'éviction et au maintien dans les lieux jusqu'au versement de celle-ci. Article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948

Résumé

J. M. a saisi le président du Tribunal en application de l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Il a sollicité sur le fondement de ce texte à titre principal, le sursis à expulsion, subsidiairement le versement d'une indemnité provisionnelle ;

Toutefois l'article 18 précité dispose :

« Tout locataire menacé d'expulsion et susceptible d'avoir droit à une indemnité peut saisir le président du Tribunal de première instance conformément aux dispositions de l'article 4. Ce magistrat après avoir entendu les parties ou leur représentant statue sur le sursis à l'expulsion jusqu'au versement de l'indemnité, si le montant de celle-ci est déjà fixé. Si le montant de l'indemnité reste à fixer, le président arbitre le montant de l'indemnité provisoire que le bailleur devra verser au locataire. Dans la même ordonnance, il peut ordonner l'expulsion du preneur après paiement ; en aucun cas, le preneur ne peut être obligé de quitter les lieux avant d'avoir reçu l'indemnité d'éviction, si son montant est déjà fixé ou l'indemnité provisionnelle »;

Le cadre dans lequel J. M. place la demande de sursis à expulsion est ainsi limité par les dispositions de l'article 18 de la loi précitée, lequel fait dépendre le sursis à expulsion de la fixation, puis du paiement de l'indemnité provisionnelle ;

Il échet en conséquence de fixer le montant de l'indemnité provisionnelle ;

Le premier juge a arbitré à la somme de 180 000 euros ladite indemnité ;

J. M., courtier en assurances dispose d'un local de 45 m² composé de deux pièces avec vitrines, situé dans la résidence P. P. et d'un parking ;

Ce local bénéficie d'une situation privilégiée dans « le carré d'or » de Monaco ; que le loyer annuel était au moment du congé de 20 624 euros ; que le local est visible de l'extérieur par des vitrines ;

Si l'activité qu'exerce J. M. et le chiffre d'affaires qu'elle génère ne sont pas en relation directe avec le lieu de son exercice, il va de soi que ladite activité suppose une installation dans un quartier facilement accessible disposant de commodités de stationnement et au prestige comparable ;

Compte tenu du marché de la location, de la difficulté à trouver un local équivalent au loyer comparable, disposant des mêmes avantages, de la nécessité pour J. M. d'acheter un pas de porte, de déménager et de se réinstaller, il échet de réformer l'ordonnance entreprise et d'arbitrer à la somme de 250 000 euros l'indemnité provisionnelle que la SCI F. P. devra verser si elle entend poursuivre l'expulsion de J. M. ;

L'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 dispose que le paiement de l'indemnité provisionnelle doit être versée entre les mains du locataire congédié ;

La juste contrepartie de ce paiement est la libération des lieux donnés à bail ;

J. M. est autorisé à rester dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité provisionnelle ; Il échet d'ordonner l'expulsion de J. M. des locaux qu'il occupe dans les deux mois du paiement de ladite indemnité ;

La Cour,

Considérant les faits suivants :

Par acte reçu le 29 mai 2002 par Maître Henry Rey, notaire à Monaco, la société civile immobilière F. P. a acheté à J. M. un local commercial avec un emplacement de garage, à Monte-Carlo.

La SCI F. P. vient ainsi aux droits de J. M. qui a donné en location, à destination commerciale, à J. M. lesdits biens immobiliers, par bail du 13 novembre 1997, faisant suite à une précédente convention du 1er janvier 1989.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 2 août 2002, l'agence AFIM C. et Cie, mandataire de la société F. P., a signifié à J. M. que la location consentie, moyennant un loyer annuel de 120 000 francs, pour une durée de trois, six, neuf années, commençant le 1er janvier 1998 pour finir le 31 décembre 2006 ne serait pas renouvelée à l'échéance du 31 décembre 2003.

J. M. a alors saisi la Commission arbitrale des loyers commerciaux d'une demande tendant à la nullité du congé du 2 août 2002, réitéré par acte extra judiciaire du 20 juin 2003, et, subsidiairement, à la fixation à 600 000 euros du montant de l'indemnité d'éviction lui revenant, sauf à ce que cette indemnité soit évalué dans le cadre d'une expertise ordonnée par la commission arbitrale.

Le 10 décembre 2003, le président de la Commission arbitrale des loyers commerciaux a constaté le désaccord des parties, et a renvoyé le preneur à assigner le bailleur devant cette commission, ce qu'il a fait le 19 décembre 2003.

La SCI F. P. a soulevé l'incompétence de la Commission arbitrale des loyers commerciaux pour connaître de la nullité des congés délivrés le 2 août 2002 et le 20 juin 2003 et pour statuer sur la durée du bail commercial litigieux et a demandé à la commission de déclarer satisfaisante l'offre de verser 100 000 euros à J. M. au titre de l'indemnité d'éviction.

Par un jugement du 12 juillet 2004 la Commission arbitrale des loyers commerciaux s'est déclarée compétente pour statuer sur la demande de nullité des congés, dit que les congés notifiés les 2 août 2002 et 20 juin 2003 étaient réguliers en la forme et a renvoyé les parties à l'audience du 20 octobre 2004 pour conclusions au fond.

Pour prononcer son jugement du 12 juillet 2004, la Commission arbitrale des loyers commerciaux était alors composée, outre son président, de J. C. D., J. M., A. L., et A. C..

Se fondant sur ce jugement, la SCI F. P. a fait signifier à J. M., le 30 novembre 2004, d'avoir à libérer les locaux le 31 décembre 2004 au plus tard.

Par requête du 15 décembre 2004, J. M. a saisi le président du Tribunal de première instance, sur le fondement de l'article 18 modifié de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 pour obtenir un sursis à son expulsion, et, à défaut, la fixation de 600 000 euros de l'indemnité provisionnelle que le bailleur devra lui verser.

Par l'ordonnance entreprise du 25 janvier 2005, le Premier Vice-président du Tribunal de première instance, statuant dans le cadre des dispositions de l'article 18 de la loi n° 490 modifiée par la loi n° 1287 du 15 juillet 2004, a arbitré à la somme de 180 000 euros le montant de l'indemnité provisionnelle que la SCI F. P. devra verser à J. M., locataire, au cas où elle entendrait poursuivre sur la demande d'expulsion dirigée contre ce dernier, autorisé J. M. à se maintenir dans les lieux à défaut de versement de ladite indemnité provisionnelle, ordonné dans un délai de deux mois après le versement de celle-ci entre les mains du preneur, l'expulsion de J. M. des locaux, autorisé en outre la SCI F. P. à se faire assister, le cas échéant, par la Force Publique et à recourir aux services d'un serrurier, ordonné l'exécution provisoire de la décision et condamné la SCI F. P. aux dépens.

Le premier juge a estimé qu'il convenait d'ordonner l'exécution provisoire de cette décision pour préserver les droits du bailleur.

Le 8 février 2005 la SCI F. P. a fait signifier cette ordonnance à J. M. par Me Claire Notari, huissier à Monaco, lui a remis un chèque de 180 000 euros correspondant au montant de l'indemnité provisionnelle et lui a fait sommation d'avoir, dans les deux mois, à libérer les lieux de corps et de biens et de tout occupant de son chef.

Par exploit d'appel et de défense à exécution provisoire J. M. a demandé à la Cour de :

- rapporter l'exécution provisoire dont est assortie l'ordonnance du 25 janvier 2005,
- réformer l'ordonnance entreprise,
- ordonner le sursis à statuer jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la validité de l'exercice du droit de reprise,
- à titre subsidiaire, fixer le montant de l'indemnité provisionnelle à la somme de 600 000 euros,
- condamner la SCI F. P. aux dépens.

Par arrêt avant dire droit sur les défenses à exécution provisoire du 3 mai 2005, la Cour a renvoyé les parties à conclure sur le fait que le signataire originaire du bail consenti par la SCI F. P. à J. M., était membre assesseur de la commission arbitrale des baux commerciaux.

Par arrêt du 28 juin 2005 la Cour a rapporté l'exécution provisoire attachée à la décision du premier juge au motif que la décision consacrait une violation de l'article 6, alinéa 2, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Cet arrêt est devenu définitif par rejet du pourvoi de la SCI F. P. suivant arrêt de la Cour de révision du 4 avril 2006.

Sur le fond, J. M. sollicite qu'il soit sursis à statuer sur l'expulsion jusqu'à ce qu'il soit statué par la juridiction du fond sur la régularité de la procédure de reprise du bailleur, qui ne remplirait pas à la date du congé les conditions requises par l'article 15 de la loi n° 490.

Il soutient en outre que le premier juge a sous-estimé le montant de l'indemnité provisionnelle, tant en raison de la valeur du droit au bail d'un local équivalent au regard des loyers de comparaison qu'en raison de frais de déménagement et réaménagement.

Par conclusions du 13 décembre 2005, la SCI F. P. réplique, sur la demande de sursis à statuer, que l'ordonnance entreprise a fait droit à sa demande en ce qu'il a été ordonné qu'il soit sursis à expulsion jusqu'au paiement de l'indemnité provisionnelle,

- que J. M. n'a invoqué les dispositions de l'article 15 de la loi n° 490 que par conclusions du 17 mars 2004, de sorte que la commission arbitrale qui n'était saisie que des termes du procès-verbal de non-conciliation n'était pas valablement saisie de cette demande qui est dès lors irrecevable,
- que faute d'insertion dans le bail d'une clause de résiliation, chaque partie dispose du droit de résiliation au terme de chaque période triennale.

Sur l'indemnité provisionnelle, elle réplique :

- que le local donné à bail situé au Park Palace a une superficie de 45 m²,

- que la profession exercée par J. M., assureur ne rend pas nécessaire que le local qu'il exploite soit équipé de vitrines,
- que le fonds sera transféré sans perte de clientèle,
- que des pas de porte équivalents sont disponibles pour un prix moyen de 96 250,05 euros,
- que l'estimation du premier juge était supérieure à l'indemnisation qu'elle propose et demande en conséquence de la fixer à 125 000 euros.

Elle sollicite en outre l'allocation d'une somme de 15 000 euros à titre de dommages-intérêts.

Par conclusions du 31 janvier 2006, J. M. soutient que le jugement de la Commission arbitrale du 12 juillet 2004 est susceptible d'appel avec le jugement au fond, et qu'il ne touche pas le fond du litige.

Il maintient sa demande de sursis à statuer à expulsion se fondant sur l'article 15 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 et non sur les dispositions de l'article 18 de la même loi, la demande d'indemnité provisionnelle étant formée à titre subsidiaire.

Il déclare être recevable à invoquer l'article 15 de cette loi dans le cours de la procédure : en effet, le congé délivré ne comporte pas de motifs, et il ne pouvait invoquer ce moyen lors du procès verbal de conciliation alors qu'il ne connaissait pas le motif du congé.

Subsidiairement, il soutient sa demande d'indemnité provisionnelle et demande à la Cour de la porter à 600 000 euros.

Enfin, il sollicite la nullité ou l'infirmité de l'ordonnance entreprise, celle-ci ayant été rendue sur le fondement d'un jugement entaché de partialité.

Par conclusions du 7 mars 2006, la SCI F. P. maintient sa position sur le sursis à expulsion et l'indemnité provisionnelle et soutient que le magistrat saisi était impartial, seul le jugement du 12 juillet 2004 pouvant être l'objet d'un recours en nullité pour violation de l'obligation d'impartialité sur lequel seule la Cour saisie de l'appel peut statuer.

SUR CE,

Sur la nullité de l'ordonnance du 25 janvier 2005

Considérant que J. M. invoque la nullité de l'ordonnance du 25 janvier 2005 ou subsidiairement son infirmité au motif que, conséquence du jugement du 12 juillet 2004 entaché de nullité pour manquement à l'obligation d'impartialité, ladite ordonnance est elle-même entachée de nullité ;

Considérant que la SCI F. P. n'excipe pas de l'autorité de la chose jugée éventuellement attachée au jugement du 12 juillet 2004, mais soutient que la nullité de cette dernière décision, à la supposer effective, ne peut être examinée que par la Cour saisie de l'appel par l'une des parties, et n'a aucun effet sur la régularité de l'ordonnance du 25 janvier 2005 rendue par un magistrat impartial ;

Considérant que le jugement du 12 juillet 2004 a tranché la question de la régularité des congés ; que pour rendre cette décision qui conditionne la suite de la procédure, la commission arbitrale a dû examiner le bail et l'interpréter ;

Considérant que pour la partie du litige qui porte sur la régularité des congés, le jugement du 12 juillet 2004 est en conséquence interlocutoire ;

Que ce jugement a été signifié le 21 septembre 2004 ;

Considérant qu'il n'a pas été frappé d'appel au cours du délai qui a commencé à courir à la date de la signification, alors que l'appel en nullité est enfermé dans le délai d'appel de droit commun ;

Que ce jugement est définitif ;

Considérant que si l'exception tirée de l'autorité de la chose jugée n'est pas d'ordre public et ne peut être soulevée d'office par la juridiction saisie, il en va différemment au cours de la même instance quand il est statué sur la suite d'une précédente décision devenue définitive ;

Que tel est le cas en l'espèce, la procédure de sursis à expulsion étant la suite procédurale de la décision de la commission arbitrale du 12 juillet 2004 ;

Considérant que faute d'avoir été appelée dans le délai, le jugement du 12 juillet 2004, même entaché de nullité est devenu définitif ;

Considérant qu'en l'espèce, l'autorité de la chose jugée est attachée à cette décision et la rend irrévocable ;

Considérant que l'ordonnance du 25 janvier 2005, prise en application de cette décision définitive, n'est pas en elle-même entachée de partialité ; que le magistrat qui l'a prononcée n'était lié à aucune des parties, ce magistrat ayant statué dans le cadre de sa saisine, conséquence de la décision du 12 juillet 2004 ;

Considérant que la Cour constatant d'office l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 12 juillet 2004, rejette la demande de nullité formée par J. M. contre l'ordonnance du président du Tribunal du 25 janvier 2005 ;

Sur la demande de sursis à statuer sur le fondement de l'article 15 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948

Considérant que J. M. sollicite le sursis à statuer arguant de ce que le bailleur ne remplirait pas les conditions de la reprise prévues à l'article 15 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Considérant que la SCI F. P. a délivré à J. M. une sommation d'avoir à libérer les lieux le 31 novembre 2004 ;

Considérant que J. M. a saisi le président du Tribunal en application de l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Considérant qu'il a sollicité sur le fondement de ce texte à titre principal, le sursis à expulsion, subsidiairement le versement d'une indemnité provisionnelle ;

Considérant toutefois que l'article 18 précité dispose :

« Tout locataire menacé d'expulsion et susceptible d'avoir droit à une indemnité peut saisir le président du Tribunal de première instance conformément aux dispositions de l'article 4. Ce magistrat après avoir entendu les parties ou leur représentant statue sur le sursis à l'expulsion jusqu'au versement de l'indemnité, si le montant de celle-ci est déjà fixé. Si le montant de l'indemnité reste à fixer, le président arbitre le montant de l'indemnité provisoire que le bailleur devra verser au locataire. Dans la même ordonnance, il peut ordonner l'expulsion du preneur après paiement ; en aucun cas, le preneur ne peut être obligé de quitter les lieux avant d'avoir reçu l'indemnité d'éviction, si son montant est déjà fixé ou l'indemnité provisionnelle » ;

Considérant que le cadre dans lequel J. M. place la demande de sursis à expulsion est ainsi limité par les dispositions de l'article 18 de la loi précitée, lequel fait dépendre le sursis à expulsion de la fixation, puis du paiement de l'indemnité provisionnelle ;

Considérant dès lors que la décision de surseoir à expulsion est la conséquence de la nécessité pour le juge d'arbitrer le montant de l'indemnité provisionnelle et pour le locataire, d'en obtenir le paiement, et ne peut avoir pour seul objet une demande de sursis à expulsion et ce pour un autre motif que une fixation de ladite indemnité, les pouvoirs du président du tribunal étant expressément limités par ce texte à un objet unique ;

Considérant que la demande formée par J. M. à titre principal de sursis à expulsion fondée sur les dispositions des articles 12 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 doit être rejetée ;

Sur l'indemnité provisionnelle et le sursis à expulsion en application de l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948

Considérant qu'il échet en conséquence de fixer le montant de l'indemnité provisionnelle ;

Considérant que le premier juge a arbitré à la somme de 180 000 euros ladite indemnité ;

Considérant que J. M. courtier en assurances dispose d'un local de 45 m² composé de deux pièces avec vitrines, situé dans la résidence Park Palace et d'un parking ;

Considérant que ce local bénéficie d'une situation privilégiée dans « le carré d'or » de Monaco ; que le loyer annuel était au moment du congé de 20,624 euros ; que le local est visible de l'extérieur par des vitrines ;

Considérant que si l'activité qu'exerce J. M. et le chiffre d'affaires qu'elle génère ne sont pas en relation directe avec le lieu de son exercice, il va de soi que ladite activité suppose une installation dans un quartier facilement accessible disposant de commodités de stationnement et au prestige comparable ;

Considérant que compte tenu du marché de la location, de la difficulté à trouver un local équivalent au loyer comparable, disposant des mêmes avantages, de la nécessité pour J. M. d'acheter un pas de porte, de déménager et de se réinstaller, il échet de réformer l'ordonnance entreprise et d'arbitrer à la somme de 250 000 euros l'indemnité provisionnelle que la SCI F. P. devra verser si elle entend poursuivre l'expulsion de J. M. ;

Sur l'expulsion

Considérant que l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 dispose que le paiement de l'indemnité provisionnelle doit être versée entre les mains du locataire congédié ;

Considérant que la juste contrepartie de ce paiement est la libération des lieux donnés à bail ;

Considérant que J. M. est autorisé à rester dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité provisionnelle ;

Considérant qu'il échet d'ordonner l'expulsion de J. M. des locaux qu'il occupe dans les deux mois du paiement de ladite indemnité ;

Considérant que la SCI F. P. succombant dans l'essentiel de ses demandes, il y a lieu de rejeter sa demande en dommages-intérêts ;

Considérant qu'il y a lieu de condamner la SCI F. P. aux dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

- Reçoit l'appel de J. M.,
- Relève d'office l'exception d'autorité de la chose jugée attachée au jugement de la commission arbitrale des loyers commerciaux du 12 juillet 2004,
- Rejette la demande en nullité de l'ordonnance du 25 janvier 2005 formée par J. M.,
- Rejette la demande de sursis à statuer formée par J. M. à titre principal sur le fondement des articles 12 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948,
- Réformant l'ordonnance entreprise,
- Arbitre à la somme de 250 000 euros le montant de l'indemnité provisionnelle que la SCI F. P. devra verser à J. M., au cas où elle entendrait poursuivre sur la demande d'expulsion contre ce dernier, quant aux locaux formant l'objet du bail susvisé,

- Autorise J. M. à se maintenir dans les locaux à défaut de paiement de ladite indemnité,
- Ordonne, dans un délai de deux mois à compter du paiement de l'indemnité provisionnelle entre les mains du preneur, l'expulsion de J. M. de ces mêmes locaux,
- Autorise la SCI F. P. à se faire, le cas échéant, assister de la force publique et à recourir aux services d'un serrurier,
- Déboute les parties de leurs autres chefs de demandes,
- Condamne la SCI F. P. aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître J. P. Licari, avocat défenseur, sous sa due affirmation,
- Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

M. Adam, v. prés. ; Mlle Gonelle, prem. subs. proc. gén. ; Mes Licari, Mullot et Gazo, av. déf.

Note

La Cour d'appel a réformé l'ordonnance du président du Tribunal de première instance, qui avait fixé à 180 000 euros le montant de l'indemnité provisionnelle due au locataire objet d'une demande d'expulsion et qui l'autorisait à se maintenir dans les lieux à défaut de versement, en arbitrant à 250 000 euros le montant de cette provision.