

Cour d'appel, 13 janvier 2009, Sté G et M c/ SAM B

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	13 janvier 2009
<i>IDBD</i>	27378
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2009/01-13-27378>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Indemnité provisionnelle - Article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifié par la loi du 15 juillet 2004 prévoyant le versement de l'indemnité au locataire - Invocation par le locataire de la nouvelle loi modificative du fait que l'indemnité avait été consignée à la Caisse des dépôts - Rejet de cette prétention ; la décision ayant statué sur l'indemnité provisionnelle et sa consignation ayant acquis l'autorité de la chose jugée depuis 2002, soit avant la réforme de l'article 18

Lois

Loi modificative - Invocation de la nouvelle loi - Inapplicabilité : le jugement fondé sur la loi antérieure à la modification ayant acquis l'autorité de la chose jugée

Chose payée

Autorité de la chose jugée - Loi modificative inapplicable

Résumé

La société B a donné congé à la société G et M le 25 octobre 2000 pour le 30 avril 2001, sans offre de renouvellement ; Par ordonnance du 10 juillet 2001, le président de la commission arbitrale faisant application de l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 dans sa rédaction en vigueur à cette date :

- a fixé à 4 500 000 francs soit 686 020,58 euros l'indemnité provisionnelle d'éviction,
- a ordonné que ladite somme serait consignée à la caisse des dépôts et consignations,
- a ordonné l'expulsion de la société G et M de ces locaux, dans les deux mois de la consignation,

Cette décision a été partiellement réformée par la Cour d'appel par arrêt du 11 décembre 2001 en ce que l'indemnité provisionnelle a été fixée à 6 000 000 francs soit 917 694,10 euros ;

La loi du 15 juillet 2004 a modifié les dispositions de l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; qu'à compter de cette date, le texte dispose : « *Si le montant de l'indemnité reste à fixer, le président arbitre le montant de l'indemnité provisionnelle que le bailleur devra verser au locataire* » ;

À compter de cette date, le texte prévoit donc non plus la consignation de l'indemnité provisionnelle mais son versement au locataire, préalablement à l'expulsion ;

Toutefois cette dernière disposition est applicable seulement si le locataire est menacé d'expulsion selon l'alinéa 1 de l'article 18 de ladite loi.

En l'espèce, lorsque la loi d'ordre public n° 1.287 du 15 juillet 2004 est entrée en vigueur, modifiant les dispositions de l'article 18 de la loi n° 490, l'arrêt de la Cour d'appel du 11 décembre 2001, statuant sur la consignation de l'indemnité provisionnelle et l'autorisation d'expulsion de la société G et M était définitif ;

Cette décision avait autorité de la chose jugée entre les parties et avait expressément écarté le versement de l'indemnité entre les mains du gérant de la société G et M ;

Si l'instance en fixation de l'indemnité d'éviction intentée devant la commission arbitrale des loyers commerciaux sur le fondement de l'article 9 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 était toujours pendante lorsque la société G et M a intenté la présente demande fondée sur les dispositions de l'article 18 de la loi nouvelle, dans sa rédaction du 15 juillet 2004, il convient d'observer que ces deux instances sont distinctes, ont des fondements différents, la demande visant à l'application de l'article 18 n'étant pas une demande incidente de la demande formée en application de l'article 9 ;

Dès lors que la demande visant au paiement de l'indemnité provisionnelle était définitivement tranchée depuis l'arrêt de la Cour de révision en date du 3 juillet 2002, ayant mis fin à la procédure ; que la société G et M est donc irrecevable en sa demande visant aux mêmes fins, étant ici observé que la recevabilité d'une telle demande est dans tous les cas soumise à la condition que le locataire soit menacé d'expulsion ; que tel n'est pas le cas en l'espèce, le locataire ayant définitivement quitté les lieux depuis 2002 soit deux ans avant la réforme de l'article 18 de la loi n° 490 ;

L'ordonnance du président du Tribunal de première instance doit être confirmée.

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La cour statue sur l'appel relevé par la société en nom collectif G et M à l'encontre d'une ordonnance rendue le 14 juin 2005 par le président du Tribunal de première instance.

Considérant les faits suivants :

Par requête du 8 mars 2005, la société G et M a sollicité du premier vice-président du Tribunal de première instance le bénéfice des dispositions de l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifié par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 et par voie de conséquence le versement entre ses mains de la somme de 914 694,10 euros, montant de l'indemnité provisionnelle évaluée par arrêt de la Cour d'appel du 11 décembre 2001, devenu définitif.

Par l'ordonnance déférée du 14 juin 2005, le premier juge a déclaré cette demande irrecevable au motif :

- qu'à la date de promulgation de la loi modificative de l'article 18 précité, la société G et M avait déjà quitté les lieux depuis le 13 novembre 2002 à la suite de son expulsion, en exécution de l'arrêt du 11 décembre 2001, de sorte que cette société ne pouvait être considérée comme menacée d'expulsion au sens de l'article 18 modifié,
- que la loi nouvelle, bien que d'effet immédiat ne peut régir des situations antérieures déjà acquises sous l'empire d'une législation précédente,
- qu'à cet égard, la société G et M avait quitté les lieux avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle,
- que cette dernière loi ne comporte aucune disposition dérogeant au principe de la non rétroactivité des lois, que la société B était donc fondée à exciper de l'autorité de la chose jugée résultant de l'arrêt du 11 décembre 2001.

Au soutien de son appel, la société G et M fait valoir :

- d'une part, que la loi nouvelle qui a modifié l'article 18 précité est d'ordre public et d'effet immédiat et qu'elle doit s'appliquer à la situation actuelle de l'appelante qui n'a pas perçu l'indemnité provisionnelle, consignée à la Caisse des Dépôts et Consignation et que l'instance en fixation de l'indemnité définitive est toujours en cours,
- d'autre part, qu'il n'existe pas d'autorité de chose jugée de l'arrêt de la Cour d'appel du 11 décembre 2001 qui avait pour objet une demande de sursis à l'expulsion jusqu'au paiement de l'indemnité provisionnelle sur la présente instance qui a pour objet une demande de versement de ladite indemnité entre les mains de l'appelante.

La société B conclut, quant à elle, à la nullité de l'acte d'appel, subsidiairement à la confirmation de l'ordonnance déférée, et à la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Elle soutient que :

- la société G et M a fait l'objet d'une radiation d'office avec dissolution le 27 octobre 2004, antérieurement à l'assignation d'appel du 24 juin 2005 sans qu'un liquidateur n'ait été nommé, de sorte que l'acte d'appel est nul,
- la société a agi par son gérant qui n'avait plus qualité pour la représenter du fait de sa radiation et de sa dissolution,
- la société s'est domiciliée dans son acte d'appel à son ancien siège social dont elle était expulsée depuis le 13 novembre 2002, violant ainsi les articles 136 et 141 du Code de procédure civile, et encourant la nullité prévue par l'article 155 du même code,
- en l'absence de dispositions particulières de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 la rendant applicable aux situations juridiques ouvertes avant son entrée en vigueur, les droits de la société G et M ne peuvent s'apprécier qu'au regard de l'ancien article 18, la loi nouvelle n'étant pas rétroactive et ne pouvant porter atteinte à une décision judiciaire ayant acquis l'autorité de la chose jugée antérieurement à sa promulgation,
- l'autorité de la chose jugée existe bien entre l'arrêt de la Cour d'appel du 11 décembre 2001 qui avait statué sur la demande de sursis à expulsion de la société G et M jusqu'au paiement entre ses mains de l'indemnité provisionnelle d'éviction et la présente instance qui a pour objet le versement entre ses mains de la même indemnité,
- les conditions d'application de la loi nouvelle ne sont pas remplies car la loi nouvelle a pour objet d'autoriser le preneur menacé d'expulsion à se maintenir dans les lieux jusqu'au versement de l'indemnité provisionnelle entre ses mains alors qu'en l'espèce aucune menace d'éviction ne pèse plus sur le preneur qui a fait l'objet d'une expulsion effective en exécution de l'arrêt de la Cour d'appel du 11 décembre 2001.

Les parties ont réitéré leur argumentation dans des écritures judiciaires ultérieures dans lesquelles la société G et M fait valoir que :

- la radiation d'office de la société n'entraîne pas ipso facto sa dissolution,
- à la date de l'acte d'appel, l'assemblée des porteurs de parts n'avait pas encore été réunie, de sorte que L.G. pouvait valablement la représenter,

- celui-ci a été nommé par la suite liquidateur par l'assemblée générale des porteurs de parts de la société et entre temps, il a été le liquidateur aimable de fait de la société qui a survécu pour les besoins de sa liquidation,
- l'adresse du siège social était celui dans lequel s'exerçait son activité,
- par arrêt du 16 mai 2006, devenu définitif, la Cour d'appel a consacré son droit à obtenir le versement d'une indemnité d'éviction et un expert a été désigné pour la détermination de cette indemnité,
- elle bénéficie donc d'un droit acquis au paiement de cette indemnité ce qui justifie d'autant plus sa demande au regard de la loi nouvelle d'application immédiate.

La société B fait valoir pour les motifs qu'elle a déjà exposés, que l'acte d'appel est nul, et qu'en ce qui concerne le fond, la présente instance est devenue sans objet puisqu'elle a été fixée pour plaidoiries à la même date que l'instance aux fins de fixation de l'indemnité d'éviction.

Elle réitère sa demande en paiement de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts.

SUR CE,

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que la société G et M a été radiée d'office du répertoire du commerce le 20 octobre 2004 ;

Considérant toutefois que la radiation d'office n'entraîne pas la dissolution de la société ;

Considérant que la société G et M soutient sans être contredite sur ce point qu'à la date de l'acte d'appel, L.G. avait toujours la qualité de gérant de la société et qu'il a été ensuite désigné en qualité de liquidateur de ladite société, laquelle avait survécu de fait jusqu'à l'assemblée générale qui a décidé sa liquidation ;

Considérant que l'exploit d'assignation délivré par la société G et M comporte la mention de son siège social ;

Que la société B ne conteste pas qu'à la date de l'appel la société G et M était toujours domiciliée à ce siège, mais soutient que ce siège n'existait plus puisque la société locataire avait été expulsée depuis novembre 2002 et que l'activité avait cessé ;

Considérant que le fait que l'activité commerciale ait cessé n'a pas eu pour effet de modifier le siège social déterminé par les statuts ; que ce siège a subsisté faute de modification ;

Que le moyen doit être rejeté et l'appel de la société G et M déclaré recevable ;

Sur le fond

Considérant que la société B a donné congé à la société G et M le 25 octobre 2000 pour le 30 avril 2001, sans offre de renouvellement ;

Considérant que par ordonnance du 10 juillet 2001, le président de la commission arbitrale faisant application de l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 dans sa rédaction, en vigueur à cette date :

- a fixé à 4 500 000 francs soit 686 020,58 euros l'indemnité provisionnelle d'éviction,
- a ordonné que ladite somme serait consignée à la caisse des dépôts et consignations,
- a ordonné l'expulsion de la société G et M de ces locaux, dans les deux mois de la consignation ;

Considérant que cette décision a été partiellement réformée par la Cour d'appel par arrêt du 11 décembre 2001 en ce que l'indemnité provisionnelle a été fixée à 6 000 000 francs soit 914 694,10 euros ;

Que cette décision est devenue définitive par rejet du pourvoi formé par la société G et M, et ce par arrêt de la Cour de révision du 3 juillet 2002 ;

Considérant que la loi du 15 juillet 2004 a modifié les dispositions de l'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; qu'à compter de cette date, le texte dispose : « *Si le montant de l'indemnité reste à fixer, le président arbitre le montant de l'indemnité provisionnelle que le bailleur devra verser au locataire.* » ;

Qu'à compter de cette date, le texte prévoit donc non plus la consignation de l'indemnité provisionnelle mais son versement au locataire, préalablement à l'expulsion ;

Considérant toutefois que cette dernière disposition est applicable seulement si le locataire est menacé d'expulsion selon l'alinéa 1 de l'article 18 de ladite loi ;

Considérant qu'en l'espèce, lorsque la loi d'ordre public n° 1.287 du 15 juillet 2004 est entrée en vigueur, modifiant les dispositions de l'article 18 de la loi n° 490, l'arrêt de la Cour d'appel du 11 décembre 2001, statuant sur la consignation de l'indemnité provisionnelle et l'autorisation d'expulsion de la société G et M était définitif ;

Considérant que cette décision avait autorité de la chose jugée entre les parties et avait expressément écarté le versement de l'indemnité entre les mains du gérant de la société G et M ;

Considérant que si l'instance en fixation de l'indemnité d'éviction intentée devant la commission arbitrale des loyers commerciaux sur le fondement de l'article 9 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 était toujours pendante lorsque la

société G et M a intenté la présente demande fondée sur les dispositions de l'article 18 de la loi nouvelle, dans sa rédaction du 15 juillet 2004, il convient d'observer que ces deux instances sont distinctes, ont des fondements différents, la demande visant à l'application de l'article 18 n'étant pas une demande incidente de la demande formée en application de l'article 9 ;

Considérant dès lors que la demande visant au paiement de l'indemnité provisionnelle était définitivement tranchée depuis l'arrêt de la Cour de révision en date du 3 juillet 2002, ayant mis fin à la procédure ; que la société G et M est donc irrecevable en sa demande visant aux mêmes fins, étant ici observé que la recevabilité d'une telle demande est dans tous les cas soumise à la condition que le locataire soit menacé d'expulsion ; que tel n'est pas le cas en l'espèce, le locataire ayant définitivement quitté les lieux depuis 2002 soit deux ans avant la réforme de l'article 18 de la loi n° 490 ;

Que l'ordonnance du président du Tribunal de première instance doit être confirmée ;

Sur la demande reconventionnelle

Considérant que la société G et M n'a pas usé de manière abusive de son droit d'appel ;

Qu'il y a lieu de débouter la société B de sa demande de dommages et intérêts ;

Sur les dépens

Considérant que la société G et M qui succombe en son appel doit être condamnée aux dépens de la présente instance ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

statuant contradictoirement,

- Reçoit l'appel,
- Déboute la société en nom collectif G et M des fins dudit appel,
- Confirme l'ordonnance du président du Tribunal de première instance du 14 juin 2005,
- Déboute la société anonyme monégasque Brasilia de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts,
- Condamne la société en nom collectif G et M aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Didier ESCAUT, 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.

Mme François, prem. prés. ; Mr Dybes, prem. subt. proc. gén. ; Mes Michel, Giaccardi et Escaut, av. déf.

Note

Cet arrêt déboute l'appelant et confirme l'ordonnance du Président du Tribunal de première instance du 14 juin 2005.