

## **Cour d'appel, 28 janvier 2014, Monte Carlo Grand Hotel SAM « Fairmont Monte Carlo » c/ TR - MA**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	28 janvier 2014
<i>IDBD</i>	11799
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2014/01-28-11799>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## **Abstract**

### **Baux commerciaux**

Baux consentis par l'emphytéote ne sont pas exclus du statut protecteur des baux commerciaux (loi n° 490 du 24 novembre 1948) à la condition qu'ils n'accordent pas au preneur plus de droit qu'en a l'emphytéote, ce dernier étant d'ailleurs considéré comme propriétaire

Droit du preneur en renouvellement du bail commercial dès lors qu'il exploite un fonds de commerce depuis au moins 3 ans consécutifs (article 1er de la loi n° 490) - Nullité des clauses dérogeant aux dispositions d'ordre public de la loi n° 490 excluant le statut protecteur des baux commerciaux (article 28)

Inclusion d'un commerce du preneur dans l'espace hôtelier du bailleur : conditions pour bénéficier du statut protecteur - être commerçant, propriétaire d'un fonds, l'exploiter depuis au moins 3 ans consécutifs - conditions pour bénéficier du statut protecteur - pouvoir exercer librement son commerce, compte tenu des obligations contraignantes, d'ordre économique assujettissant le grand ensemble - conditions pour bénéficier du statut protecteur - disposer d'une autonomie d'exploitation, d'une clientèle indépendante de l'hôtel, l'existence de celle-ci constituant l'élément essentiel du fonds de commerce (d'où en cette affaire le recours à une expertise, à défaut d'éléments probants suffisants pour établir ou non l'existence d'une telle clientèle) - conditions pour bénéficier du statut protecteur - absence de renonciation du preneur à son statut protecteur 3 mois avant l'échéance du contrat de location (article 2 de la loi n° 490)

### **Résumé**

La bailleuse a refusé d'accorder à ses locataires de droit au renouvellement de leur bail estimant ne pas être en droit en an qu'emphytéote de leur accorder un bail commercial, en se prévalant des clauses de l'acte de location interdisant le renouvellement et en invoquant le caractère variable des locaux mis à leur disposition dans leur étendue et leur localisation, en fonction des nécessités de la politique commerciale de l'hôtel, selon les termes de la convention liant les parties.

Les jugements intervenus le 14 février 2013 ont donné raison aux preneurs et les trois arrêts de la Cour d'appel du 28 janvier 2014 ont confirmé respectivement en leurs dispositions les jugements.

---

## **COUR D'APPEL**

**R.**

### **ARRÊT DU 28 JANVIER 2014**

En la cause de :

- La société anonyme monégasque dénommée MONTE-CARLO GRAND HOTEL SAM ayant pour sigle « FAIRMONT MONTE-CARLO », au capital social de 1.041.920,00 euros, dont le siège social est sis X, 98000 Monaco, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège, et agissant également sur poursuites et diligences de son Directeur Délégué en exercice, Monsieur X F RU, domiciliée en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Etienne LEANDRI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- Madame M TR née MA, née le 12 septembre 1944 à Casale Montferrato (Italie), de nationalité italienne, commerçante, immatriculée au Registre du Commerce et de l'Industrie de Monaco sous le n° 02 P 06712, demeurant X à Monaco et en tant que de besoin X à Monaco où se situe le local ayant fait l'objet de la convention ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Florent ELLIA, avocat au Barreau de Nice ;

INTIMÉE,

d'autre part,

**LA COUR,**

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 14 février 2013 (R.3511) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 27 mars 2013 (enrôlé sous le numéro 2013/000130) ;

Vu les conclusions déposées les 28 mai 2013 et 8 octobre 2013, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de M TR née MA ;

Vu les conclusions déposées les 17 septembre 2013 et 12 novembre 2013, par Maître Etienne LEANDRI, avocat-défenseur, au nom de la SAM MONTE-CARLO GRAND HOTEL ;

A l'audience du 3 décembre 2013, Oûi les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

La Cour statue sur l'appel relevé par la SAM MONTE-CARLO GRAND HOTEL, à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 14 février 2013.

Considérant les faits suivants :

La Cour statue sur l'appel relevé le 27 mars 2013 par la SAM MONTE-CARLO GRAND HOTEL à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 14 février 2013 et entend se référer à l'exposé par les premiers juges des faits, de la procédure et des prétentions des parties. Il suffit, dès lors, de rappeler les éléments ci-après énoncés :

Par le jugement susvisé, le Tribunal saisi par M MA épouse TR d'une action dirigée contre la SAM MONTE-CARLO GRAND HOTEL en qualification de leurs rapports juridiques et en invocation du droit à la propriété commerciale, a considéré, après avoir déclaré irrecevables les conclusions déposées par la défenderesse le 6 décembre 2012, que l'existence d'un bail emphytéotique ne s'opposait pas à la reconnaissance du statut des baux commerciaux aux conventions conclues par l'emphytéote, qu'était nulle la clause excluant l'application de la loi n°490, et avant-dire-droit sur son application et sur l'existence d'une clientèle a ordonné une mesure d'expertise, en réservant les dépens en fin de cause.

Pour obtenir la mise à néant de la décision entreprise, la société MONTE-CARLO GRAND HOTEL fait essentiellement valoir dans ses écritures, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample de ses moyens et arguments :

- que le rejet injustifié de ses conclusions du 6 décembre 2012 entraîne la nullité de la décision par application des articles 178 et 180 du Code de procédure civile, 6 de la CESDH et de la nécessité d'assurer le contradictoire,
- que la nullité est encourue,
- au visa de l'article 199 alinéa 4 du Code de procédure civile, pour contradiction de motifs sur l'application du bail emphytéotique dans la mesure où l'emphytéote, qui ne peut octroyer plus de droit qu'il ne peut en avoir lui-même, n'a pu conférer la propriété commerciale à son bailleur,
- au visa de l'article 989 du Code civil, pour dénaturation de la teneur du bail emphytéotique et des conventions faisant la loi des parties,
- que l'inexistence d'un droit à la propriété commerciale résulte :
- de la validité de la clause excluant l'application de la loi n°490, dès lors que la renonciation à un droit est licite lorsqu'il est, comme en l'espèce, né ou acquis,
- du défaut de qualité de commerçant indépendant de M TR en l'absence d'inscription au répertoire du commerce pour l'emplacement n° 5,
- des conditions particulières incompatibles avec le libre exercice de l'activité auxquelles était soumis le preneur, tenu d'accomplir les prestations sous le nom de l'emphytéote,
- de l'inexistence d'un local au sens de l'article 1er de la loi n°490, dans la mesure où l'emplacement mis à disposition est variable dans son étendue et sa localisation en fonction des nécessités de la politique commerciale de l'hôtel, selon les termes de la convention,
- du défaut de qualité du Tribunal pour prononcer un renouvellement de bail,
- que les allégations de M TR devront être rejetées dans la mesure où la mise en demeure de régulariser la situation est restée vaine, où l'expertise BOISSON établie unilatéralement sera rejetée, où il n'a été encaissé aucun prétendu loyer et enfin où il n'existe pas de clientèle propre.

En définitive, l'appelante demande à la Cour d'annuler la décision déférée et, évoquant, de :

- rejeter l'ensemble des écrits de son adversaire,
- dire et juger l'inexistence d'un local au sens de l'article 1er de la loi n°490,
- dire et juger que le Tribunal n'avait nulle compétence pour statuer sur un renouvellement de bail,
- déclarer M TR occupante sans droit ni titre à compter du 31 août 2010,
- dire et juger que l'existence et la teneur du bail emphytéotique exclut la loi sur les baux commerciaux,

- ordonner l'expulsion de M TR, et ce, sous astreinte définitive de 5.000 euros par jour de retard jusqu'à complète libération des lieux dans le délai d'un mois à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir,
- la condamner à lui payer une indemnité d'occupation de 10.000 euros par mois à compter du 1er janvier 2010 jusqu'à la remise des clefs et la somme de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure manifestement abusive et vexatoire,
- ordonner l'exécution provisoire en application de l'article XXI de la convention liant les parties.

M TR, intimée, réplique en sollicitant l'infirmité partielle du jugement critiqué, sur la base du rapport BOISSON qu'elle produit en cause d'appel, et la condamnation de l'appelante à lui payer la somme de 80.000 euros à titre de dommages-intérêts.

Dans ses écritures auxquelles il est expressément renvoyé, elle reprend devant la Cour les moyens et arguments soutenus avec succès devant le premier juge, en soulignant en réponse à l'argumentation développée par l'appelante :

- que la nullité réclamée n'est pas une exception au sens du Code de procédure civile,
- qu'elle ne s'appuie sur aucun fondement légal concernant le rejet de ses écrits judiciaires du 6 décembre 2012,
- que la nullité pour contradiction de motif n'est pas exprimée,
- qu'il est impossible pour l'appelante de solliciter la nullité et de lui opposer une clause tirée du bail,
- que le bail emphytéotique invoqué par l'appelante lui permettait parfaitement de consentir un bail commercial,
- que l'argumentation de l'appelante concluant à l'absence de local ou à l'obligation d'accomplir les prestations sous le nom de l'emphytéote est infondée au regard de la jurisprudence applicable en la matière,
- que la destination des lieux à l'activité exercée par la locataire confirme l'accomplissement par ses soins d'actes de commerce,
- que M TR est dûment immatriculée au répertoire du commerce.

Elle justifie sa demande de dommages-intérêts par les frais importants qu'elle a dû engager compte tenu de l'acharnement de la société bailleuse et le trouble subi résultant des multiples procédures qu'elle a engagées à son encontre.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

SUR CE,

Attendu que la Cour est saisie de l'appel-nullité du jugement rendu par le Tribunal de Première Instance le 14 février 2013 et de l'appel partiel incident de M TR, lesquels régularisés dans les délais imposés par la loi, doivent être déclarés recevables ;

Attendu, en droit, que toute décision peut être combattue si elle est appuyée sur des motifs contradictoires ou insuffisants, ou a été prise par un Tribunal incompétent, ou encore, procède d'une méconnaissance des principes garantissant les droits de la défense ;

Sur la méconnaissance des droits de l'appelante :

Attendu que la société MONTE-CARLO GRAND HOTEL fait grief aux premiers juges d'avoir méconnu le principe du contradictoire en rejetant ses conclusions du 6 décembre 2012 pourtant intitulées « *utiles et nécessaires à l'expression du contradictoire* » ;

Mais attendu que ces écrits, communiqués hors des délais fixés par le Tribunal qui avait renvoyé l'affaire au 13 décembre 2012 pour y être plaidée, ont été à bon droit déclarés irrecevables par les premiers juges en application de l'article 181 du Code de Procédure Civile, compte tenu du calendrier procédural ainsi établi, et ce, dans la mesure où la société MONTE-CARLO GRAND HOTEL ne soutient pas que M TR aurait fait état dans ses propres écrits de demande ou pièce nouvelle de nature à justifier une réponse de sa part afin de garantir ses droits de la défense ;

Sur la contradiction de motifs :

Attendu que tout jugement ou arrêt doit comporter les motifs propres à justifier sa décision aux termes de l'article 199-4° du Code de procédure civile ; que l'insuffisance ou la contradiction des motifs équivaut à leur absence ;

Qu'en l'espèce l'appelante, sous couvert d'une prétendue contradiction de motifs non explicitée, reproche en réalité aux premiers juges d'avoir adopté une position contraire à la sienne ; qu'en effet elle leur fait grief d'avoir méconnu la portée de la situation juridique caractérisée par l'existence d'un bail emphytéotique ; mais attendu à ce propos que ces magistrats ont, à juste titre et par une motivation dénuée de toute contradiction, rappelé que les baux consentis par

L'emphytéote ne sont pas exclus du statut protecteur des baux commerciaux, sous la condition qu'ils n'accordent pas au preneur plus de droit qu'il n'en a, de sorte que l'existence d'un bail emphytéotique n'était pas un obstacle à la revendication de ce statut ;

Que la société MONTE-CARLO GRAND HOTEL ne souffre en l'espèce d'aucune restriction, autre que la durée du bail qui lui a été consentie, dès lors qu'elle est considérée comme propriétaire aux termes de l'article 3.3 de cette convention, de sorte que la dénaturation de la teneur du bail alléguée n'est pas caractérisé ;

Attendu en définitive que la société appelante sera déboutée de la partie de son appel tendant à l'annulation du jugement déferé ; que cet appel n'étant pas limité, il appartient à la Cour de statuer sur le tout par l'effet dévolutif de l'article 429 du Code de procédure civile ;

Attendu qu'il est admis que la Commission arbitrale des loyers commerciaux, juridiction spécialisée qui n'a compétence que pour statuer sur les matières qui lui sont spécifiquement dévolues par la loi 490 du 24 novembre 1948, ne peut ni interpréter les relations juridiques existant entre les parties, ni statuer sur la qualification d'un contrat de bail ou encore la validité du congé y afférent, toutes questions relevant de la compétence d'attribution des juridictions de droit commun, en sorte que la saisine du Tribunal de Première Instance doit être déclarée régulière ;

Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 1er de la loi n°490 sur les loyers commerciaux que le droit à la propriété commerciale et donc au renouvellement des baux est reconnu aux locataires qui exploitent depuis au moins 3 ans consécutifs dans lesdits locaux un fonds de commerce ;

Attendu, par ailleurs, que l'article 28 de ce texte législatif déclare nuls, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour conséquence directe de faire échec aux dispositions d'ordre public de la loi, s'agissant selon la jurisprudence en la matière d'un ordre public composite dont l'aspect directif dominant interdit d'y déroger ou d'y renoncer ;

Attendu dès lors que c'est à juste titre que le Tribunal a jugé que la clause du contrat conclu entre les parties excluant l'application du statut protecteur des baux commerciaux constituait une violation de l'article 28 précité et devait être déclarée nulle ;

Que c'est également à bon droit que la juridiction a alors recherché si le statut des baux commerciaux revendiqué par le preneur était effectivement applicable aux relations entre les parties ;

Qu'aux termes de l'article 1er précité, le bénéfice de la loi n°490 ne peut être invoqué que par celui qui est à la fois commerçant propriétaire d'un fonds de commerce et locataire depuis au moins trois années consécutives des lieux où est exploité le fonds ;

Attendu qu'en l'espèce M TR exerce en Principauté une activité de vente au détail de bijoux et divers objets pour laquelle elle est inscrite au répertoire du commerce et de l'industrie, sans que la mention erronée du numéro du local soit une circonstance à ôter toute régularité à cette inscription ;

Qu'elle exerce cette activité depuis plus de 3 ans (la 1re convention signée par son mari datant de 1999) – ce qui n'est pas discuté – au sein d'un établissement donné à bail par la société MONTE-CARLO GRAND HOTEL pour l'exercice de son activité commerciale ;

Attendu que dans le cadre de la loi n°490, les parties conservent la faculté de soumettre leurs rapports à des modalités librement convenues, notamment quant à l'exploitation du fonds de commerce, dans la mesure où elles laissent malgré tout subsister le libre exercice de l'activité commerciale ;

Qu'en matière de baux relatifs à des locaux inclus dans un grand ensemble, il apparaît d'autant plus concevable d'inclure certaines obligations contraignantes compte tenu de la nécessité d'assurer la conformité des exploitations à certaines normes économiques régissant cet ensemble ;

Qu'à cet égard en l'espèce, les premiers juges ont estimé, par une exacte appréciation des faits de la cause non démentis par les pièces du dossier soumis à la Cour, que les quelques restrictions du preneur vis-à-vis de la bailleuse qu'ils avaient pu constater, s'avéraient à elles seules insuffisantes pour rendre inapplicable en l'espèce la loi n°490 au regard des éléments de l'espèce qu'ils avaient par ailleurs relevés caractérisant l'autonomie d'exploitation propre au droit à la propriété commerciale ;

Que ces éléments tiennent, au vu de la motivation adoptée des premiers juges et des motifs propres de la Cour qui s'y rajoutent, à la présence d'un matériel propre nécessaire à l'activité, à l'autonomie des risques commerciaux, à l'absence de droit sur le nom de l'hôtel, à l'occupation d'un local depuis le début des relations, à une indépendance dans la gestion du commerce et notamment dans les rapports avec les fournisseurs et la clientèle, ainsi que dans la politique non seulement d'achat mais également de vente des marchandises faute de preuve de demandes particulières et restrictives du bailleur à cet égard ;

Mais attendu que le droit au renouvellement du bail, qui est attaché au bénéficiaire de la propriété commerciale, implique l'existence d'une clientèle qui constitue l'élément essentiel d'un fonds de commerce ;

Attendu que l'époux de M TR a exploité et cette dernière exploite, un établissement de vente de bijoux installé à l'intérieur de l'hôtel Fairmont dont il dépend ;

Attendu que la question se pose de savoir si cet établissement comporte une clientèle indépendante de celle de l'établissement hôtelier au sein duquel il est situé ;

Qu'à cet égard le rapport amiable établi par Christian BOISSON qui retient l'existence d'une clientèle propre au preneur, apparaît toutefois insuffisant dans la mesure où cet expert a précisé que dans le cadre de sa mission ayant consisté en

un contrôle des pièces communiquées par M TR, il n'avait pas eu recours à des procédures d'audit, ni effectué de vérifications détaillées des informations, en sorte que son contrôle n'est pas exhaustif et que les conclusions auxquelles il est parvenu ne sauraient être retenues en l'absence de toute autre pièce corroborant l'existence effective d'une clientèle distincte ;

Attendu en conséquence, que c'est à juste titre, mais par des motifs propres à la Cour, qu'une mesure d'expertise sur ce point a été ordonnée et qu'il a été sursis à statuer sur le surplus des demandes par le Tribunal ;

Attendu en définitive que la société MONTE-CARLO GRAND HOTEL et M TR, succombant chacune en leurs prétentions respectives, doivent être déboutées des fins de leurs appels ; que la décision entreprise sera confirmée en ses dispositions critiquées, y compris du chef des dépens ;

Que par suite la demande de dommages-intérêts formée par M TR sera rejetée, de même que celle relative à l'exécution provisoire de la présente décision, s'agissant au demeurant d'un arrêt de la Cour d'appel statuant en matière de loyers commerciaux, non susceptible d'un recours suspensif d'exécution ;

Et attendu que la SAM MONTE-CARLO GRAND HOTEL qui succombe principalement supportera les dépens de l'instance d'appel ;

**PAR CES MOTIFS**, et ceux non contraires des premiers juges,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO, statuant contradictoirement,

Reçoit les appels,

Confirme en ses dispositions frappées d'appel la décision entreprise du 14 février 2013,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Condamne la société anonyme monégasque MONTE-CARLO GRAND HOTEL aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, 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. Foret-Dodelin, v- prés.,

M. Perriquet, cons. ; Mme Dorato-Chicouras, cons.

Mme Sparacia-sioli, greff.

Mes Leandri, Pastor-Bensa, av. déf. ; Me Ellia, av. barreau de Nice.

## Note

La SAM monte Carlo Grand Hôtel (Fairmont Monte Carlo) a loué des locaux inclus dans l'espace de son établissement hôtelier à :

- TR exploitant la vente de bijoux,
- la société Grimaud (enseigne Cabinet Palmero, tenant un cabinet d'architecte)
- la société Grimaud (enseigne Fragrance) exploitant la vente de parfumerie, de produits de beauté...