

## Cour d'appel, 4 mars 2014, La SARL A. c/ Le syndicat des copropriétaires F.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	4 mars 2014
<i>IDBD</i>	11951
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Crédit-bail immobilier

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2014/03-04-11951>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Bail commercial – Référé – Voie de fait (oui)

## Résumé

L'article 414 du Code de procédure civile dispose qu'« en cas d'urgence et en toutes matières pour lesquelles il n'existe pas de procédure particulière de référé, le président du Tribunal de Première Instance peut ordonner en référé, toutes les mesures qui ne préjudicient pas au principal ». Le 14 octobre 2011, la Cour de révision a validé l'analyse à laquelle s'étaient livrés les juges du fond au regard de l'ambiguïté du contrat, pour considérer que la jouissance de la terrasse avec auvent dite B n'entraîne pas dans le périmètre du bail commercial dont disposait la SARL A. en sa qualité de locataire commercial des dits murs, de sorte que celle-ci ne pouvait pas l'inclure au titre des éléments constitutifs de son fonds de commerce. Les motifs et le dispositif de l'arrêt de la Cour de révision du 14 octobre 2011 sont revêtus de l'autorité définitive de chose jugée, de sorte que c'est sans se livrer à aucune analyse de fond et sans aucunement préjudicier au principal ni excéder le champ de l'apparence auquel il devait se contenir au regard de sa compétence en tant que juge des référés, que le Premier juge a pu valablement considérer que la SARL A. ne disposait d'aucun droit sur la terrasse constitutive d'une partie commune de la Copropriété F., qu'elle occupait dès lors manifestement de manière abusive. Il résulte de la délibération de l'assemblée générale ordinaire de la Copropriété F intervenue le 5 juillet 2011, que « Monsieur FL a installé sa terrasse sur une partie commune et ce depuis plusieurs années sans avoir été autorisé par la communauté immobilière? ». Il s'évince nécessairement de cette déclaration que l'occupation illicite de la terrasse litigieuse par la SARL A. fût-elle existante depuis longtemps, n'en constitue pas moins une voie de fait du chef de laquelle le juge des référés est compétent à statuer indépendamment de tout contexte d'urgence. C'est dès lors tant pour les motifs retenus par le Premier juge que pour le motif propre tenant à l'autorité définitive de chose jugée attachée à l'arrêt rendu le 14 octobre 2011, que la confirmation de l'ordonnance déferée sera en conséquence ordonnée en toutes ses dispositions.

---

## COUR D'APPEL

### ARRÊT DU 4 MARS 2014

En la cause de :

- la SARL A., inscrite au RCI de Monaco sous le n° 94 S 03026, exploitant le commerce de restaurant connu sous l'enseigne « A. », dont le siège social se trouve X à Monaco, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité audit siège,

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 ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- 1.- le syndicat des copropriétaires F., sis X à Monaco, pris en la personne de son syndic en exercice, M. G., demeurant en cette qualité X à Monaco,

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

INTIMÉ,

- 2.- Madame p ME, née le 8 juin 1957 à Lecce (Italie), administrateur de sociétés, de nationalité monégasque, demeurant X à Monaco, venant aux droits de M. r ME,

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

INTIMÉE,

d'autre part,

## LA COUR,

Vu l'ordonnance de référé rendue le 17 juillet 2013 (R.6943) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 29 juillet 2013 (enrôlé sous le numéro 2014/000025) ;

Vu les conclusions déposées le 8 octobre 2013, par Maître KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom du syndicat des copropriétaires F.

Vu les conclusions déposées le 26 novembre 2013, par Maître REY, avocat-défenseur, au nom de p ME ;

À l'audience du 21 janvier 2014, Oui les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

La Cour statue sur l'appel relevé par la SARL A. à l'encontre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Première Instance le 17 juillet 2011.

*Considérant les faits suivants :*

Selon exploit d'huissier du 24 janvier 2013, le Syndicat des Copropriétaires F. a fait délivrer assignation à la SARL A. à l'effet de voir cesser l'occupation par celle-ci d'une terrasse constituant une partie commune de la copropriété.

Selon exploit du 14 février 2013, la SARL A. a appelé son bailleur p ME en déclaration d'ordonnance commune.

Selon décision désormais entreprise intervenue le 17 juillet 2013, le juge des référés a :

- ordonné la jonction des deux instances,
- dit n'y avoir lieu à rejeter la pièce n°1 communiquée par la SARL A.,
- constaté que la SARL A. occupe sans droit ni titre une fraction des parties communes de la copropriété de F.,
- ordonné l'expulsion de cette société de la terrasse véranda occupée indûment et visée par le constat de Maître Claire NOTARI Huissier en date du 24 septembre 2010,
- dit que faute pour elle de s'exécuter dans les trois mois de la signification de la présente ordonnance, elle y sera contrainte par toutes voies et moyens,
- ordonné d'ores et déjà à défaut de ce faire, l'expulsion de corps et de biens de la SARL A. de celle de tous occupants de son chef de l'emplacement sus-décrit avec l'assistance de la force publique si nécessaire,
- déclaré commune la présente ordonnance à p ME en sa qualité de bailleresse des locaux commerciaux loués à la SARL A.,
- condamné la SARL A. aux dépens.

Devant la Cour qu'elle a saisie le 29 juillet 2013 d'une demande de réformation de cette décision en intimant tant le Syndicat des Copropriétaires F. que p ME, la SARL A. sollicite désormais :

- la réformation de l'ordonnance entreprise sauf en ce qu'elle a ordonné la jonction des deux instances, dit n'y avoir lieu à rejeter la pièce n°1 communiquée par la SARL A. et en ce qu'elle a déclaré commune la dite ordonnance à Madame p ME en sa qualité de bailleresse des locaux commerciaux loués à la SARL A.,
- de constater le défaut d'urgence et que les demandes du Syndicat des Copropriétaires F. portent manifestement préjudice au principal,
- de dire n'y avoir lieu à référé,
- de débouter le Syndicat des Copropriétaires F. de toutes ses demandes et le condamner aux dépens.

La SARL A. expose pour l'essentiel que :

- elle a acquis le fonds de commerce de restauration qu'elle exploite désormais sous son enseigne commerciale le 22 avril 1994 selon acte authentique établi par Maître R ;, la cessions du fonds précédemment exploité par Madame BI lui ayant été consentie en même temps que la cession du droit au bail lequel comprenait « *le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail ci-après visé, en tant qu'il porte sur les locaux sis à Monaco dans l'immeuble « le C. » n°16, quai X, déterminés sous teinte jaune sur le plan qui demeurera ci-annexé après mention, consistant en entrée avec vestiaire, toilettes, salle de restaurant avec terrasse, cuisine, toilettes et vestiaire personnel, réserve et vestiaire en sous-sol* »,
- Madame BI s'était vue confirmer en 1991 par son bailleur aux droits duquel intervient désormais p ME qu'une des deux terrasses faisait partie des lieux loués tout en étant une partie commune, r ME ayant fait état à la fois de sa qualité de promoteur de l'ensemble immobilier à travers les SCI B. dont il était le bénéficiaire économique et en seconde part de sa qualité de syndic secondaire de la copropriété dénommée « *Communauté Immobilière F.* » et produisant à cette fin l'article 8.1.1 du règlement de copropriété afférent à la jouissance de la Place de Fontvieille,
- la terrasse litigieuse est située du côté du port et n'est pas incluse dans la place des Oliviers,
- la Cour devra prononcer réformation en prenant conscience de la distinction fondamentale qui existe entre la place des Oliviers d'une part et la terrasse litigieuse d'autre part,
- l'urgence fait défaut en la cause,
- p ME plaide par procureur et tente de contraindre son locataire à une éviction considérable de l'assiette du bail composant son fonds de commerce, sous le couvert d'une prétendue demande d'expulsion à laquelle se prête le Syndicat des Copropriétaires F.,

- la terrasse fait partie du local loué à titre commercial et constitue l'assiette du fonds de commerce de la SARL A. et résulte de l'acte d'acquisition du fonds établi par Maître R. le 22 avril 1994,
- elle dispose régulièrement d'un titre authentique et opposable aux tiers,
- le juge des référés ne peut pas interpréter la volonté des parties ni dire le droit au fond ni consacrer une éviction partielle d'un commerçant et encore moins nier l'évidence que constitue un acte authentique définissant parfaitement le caractère légitime de l'occupation.

Le Syndicat des Copropriétaires F. a déposé des conclusions le 8 octobre 2013 aux termes desquelles il sollicite de voir :

- débouter la SARL A. de son appel,
- confirmer l'ordonnance de référé du 17 juillet 2013,
- y ajoutant de dire et juger que la SARL A. sera redevable d'une astreinte définitive de 500 euros par jour de retard à défaut de libérer les parties communes dans le mois de la signification de l'arrêt à intervenir,
- condamner la SARL A. au paiement d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif,
- condamner l'appelante aux dépens de première instance et d'appel.

Il expose principalement que :

- la SARL A. exploite son fonds de commerce en occupant une terrasse-véranda qui est édifiée sur les parties communes de la copropriété et en l'absence d'autorisation de cette dernière,
- l'assemblée générale des copropriétaires a mandaté le syndic le 5 juillet 2011 à l'effet de voir mettre un terme à cette occupation de l'espace commun,
- la SARL A. s'oppose désormais à une telle libération en prétendant faussement que cette terrasse entre dans le champ de son bail commercial ce qui est inexact ainsi que l'a jugé la Cour de Révision le 14 octobre 2011,
- la tranquillité des résidents de la Communauté immobilière est affectée par l'exploitation illicite par la SARL A. des parties communes ce qui fonde la compétence du juge des référés en raison de l'urgence,
- le caractère commun de l'espace exploité par la SARL A. résulte de l'article 8.2 du règlement de copropriété et celle-ci ne conteste pas occuper des parties communes,
- il est constant que les lots 39, 40 et 41 donnés à bail ne prévoient pas la jouissance d'une quelconque terrasse,
- aux termes de l'article 4.3 du même règlement, les parties privatives des locaux commerciaux s'arrêtent à leur devanture et porte d'entrée,
- l'article 8 du règlement de copropriété relatif à « *l'usage des parties communes* » délimite la place de Fontvieille de sorte que les parties privatives des locaux commerciaux du bâtiment F s'arrêtent à la même limite, c'est-à-dire à l'aplomb de la façade, ce qui exclut nécessairement l'espace occupé par la SARL A. au devant de la façade Nord-Est de l'immeuble,
- la terrasse qui constitue une partie privative du lot 40 et qui est celle visée à l'acte de cession du fonds de commerce du 22 avril 1994 n'est pas concernée par ces dispositions car cette terrasse est intégrée à la structure du bâtiment F et ne se situe pas à l'extérieur du bâtiment,
- depuis l'intervention du jugement du 4 février 2010, confirmé par arrêt de la Cour d'appel intervenu le 18 janvier 2011 à l'encontre duquel le pourvoi a été rejeté, il est établi que la grande terrasse avec auvent située côté Port est une partie commune que la SCS FL & Cie ne pouvait pas inclure dans l'assiette de son fonds de commerce,
- en l'état de ces décisions de justice, les premiers juges n'ont aucunement préjudicié au principal et n'ont pu que constater que la terrasse litigieuse est une partie commune sur laquelle la SARL A. ne dispose d'aucun droit ni titre d'occupation,
- l'urgence est avérée de la même manière que le juge des référés avait pu considérer le 4 février 2009 que l'occupation irrégulière des arcades situées devant le restaurant constituait une voie de fait justifiant qu'il y soit rapidement mis un terme,
- la demande de condamnation sous astreinte se justifie en raison de la mauvaise foi persistante de la SARL A., au même titre que sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif.

p ME en sa qualité de bailleur de la SARL A. a déposé des conclusions le 26 novembre 2013 aux termes desquelles elle sollicite au visa du Règlement de copropriété et état descriptif de division de l'ensemble immobilier F, du bail consenti à Brigitte BI le 1er février 1991 et de l'arrêt de la Cour de révision intervenu le 14 octobre 2011 de :

- débouter l'appelante des fins de son appel,
- confirmer l'ordonnance déferée,
- condamner la SARL A. à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif et la condamner aux dépens.

Elle argue principalement que :

- la terrasse litigieuse n'a jamais été incluse dans le bail consenti à la SARL A. du 15 novembre 1994,
- le bail porte sur les lots 39, 40 et 41 lesquels ne prévoient pas la jouissance de la terrasse véranda partie commune,
- la lettre de Monsieur ME de 1991 dont fait état l'appelante n'est pas produite aux débats,
- les lettres et correspondances produites par l'appelante ne concernent pas la terrasse litigieuse,
- les locaux F3, F4 et F5 visés à l'acte du 13 février 1991 consenti alors par la SCI A. et tels que reproduits sur le plan communiqué par la SARL A. sous la pièce n°11 sont bien distincts des espaces « terrasse » mentionnés sur le plan,
- les prétentions de la SARL A. sont tant irrecevables que mal fondées en l'état de l'arrêt prononcé par la Cour de révision le 14 octobre 2011,
- l'occupation d'une portion de partie commune sans droit ni titre caractérise en droit une voie de fait à laquelle il est urgent de mettre un terme,
- l'appel de la SARL A. est abusif à son endroit et justifie sa demande de dommages-intérêts.

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.

#### **ET SUR CE :**

Attendu que l'article 414 du Code de procédure civile dispose qu'« en cas d'urgence et en toutes matières pour lesquelles il n'existe pas de procédure particulière de référé, le président du Tribunal de Première Instance peut ordonner en référé, toutes les mesures qui ne préjudicient pas au principal » ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats et notamment du constat établi par Maître NOTARI le 24 septembre 2010 (pièce 9, produite par le Syndicat des Copropriétaires F.) que le litige porte sur la terrasse-véranda avec auvent sise côté Port devant la façade Nord-Est de l'immeuble en face de la placette O, et en partie droite du grand emmarchement d'accès desservant la Place de F à partir du Port de F et du quai J ;

Que les documents afférents à une éventuelle occupation de la Place de F ou encore de la galerie des Arcades donnant sur cette place sont sans lien avec le présent litige ;

Attendu que s'il résulte de l'acte authentique reçu par Maître REY le 22 avril 1994, emportant cession du fonds de commerce appartenant à Madame BI à la SARL A., que sont inclus dans les éléments constituant le fonds de commerce cédé « ...4° le droit pour le temps qui en reste à courir au bail ci-après visé en tant qu'il porte sur les locaux sis à Monaco dans l'immeuble « le C. » numéro 16 Quai X, (devenu Quai X1) ..., consistant en entrée avec vestiaire, toilettes, salle de restaurant avec terrasse, cuisine, toilettes et vestiaire personnel, réserve et vestiaire en sous-sol », il convient d'observer qu'à la partie de l'acte intitulée « énonciation du bail », il est expressément indiqué que celui-ci a pour objet « les locaux situés au rez-de-chaussée portant les numéros F3 en partie, F4, F5, F6 en partie ... que le cessionnaire déclare parfaitement connaître par la remise à lui faite d'une copie dudit bail dès avant les présentes et que les parties dispensent le notaire soussigné de rapporter aux présentes » ;

Qu'il s'évince de cet acte que le cessionnaire a non seulement déclaré bien connaître le fonds d'une part mais qu'il a d'autre part dispensé le Notaire rédacteur, d'en reprendre le détail en se référant seulement à l'intitulé des lots ;

Que la Cour observe toutefois que le lot F6 visé « en partie » à l'acte de cession du fonds, est constitué selon l'état descriptif de division, par le lot 42, à savoir « un local à usage commercial situé sur la façade Sud du bâtiment F » et n'emporte dès lors aucunement l'existence d'une quelconque terrasse ;

Attendu qu'il résulte en seconde part des dispositions du contrat du 28 novembre 1994 liant la SARL A. à son bailleur r ME, contrat de bail intervenu donc postérieurement à l'acte de cession du fonds consenti par Madame BI à la SARL A. le 22 avril 1994, que les locaux commerciaux donnés à bail sont constitués par les lots suivants :

- lot n° 39 consistant en un local à usage commercial situé en façade nord, adossé à la cage de l'ascenseur du bâtiment F et dénommé F3,
- lot n° 40 constitué par un local à usage commercial situé à l'angle Nord-Est du bâtiment F et dénommé F4 avec une réserve en sous-sol avec accès direct par un escalier,
- lot n° 41 constitué par un local à usage commercial situé à l'angle Sud-Est du bâtiment F et dénommé F5 ;

Que tant dans l'acte de bail initial qu'aux termes des actes de renouvellement intervenus en 1997, 2000 et 2004, il est expressément mentionné en ce qui concerne la description détaillée de ces mêmes trois lots que « le preneur dispense le bailleur d'en faire une plus ample désignation pour parfaitement connaître les lieux, les ayant vus et visités dans le but des présentes et les avoir trouvés à son entier agrément » ;

Qu'il est constant qu'aucune disposition du règlement de copropriété comportant état descriptif de division afférente à ces trois lots ne mentionne en quoi que ce soit l'existence d'une terrasse qui leur serait rattachée ;

Attendu que le 14 octobre 2011, la Cour de révision a validé l'analyse à laquelle s'étaient livrés les juges du fond au regard de l'ambiguïté du contrat, pour considérer que la jouissance de la terrasse avec auvent dite B n'entrait pas dans le périmètre du bail commercial dont disposait la SARL A. en sa qualité de locataire commercial des dits murs, de sorte que celle-ci ne pouvait pas l'inclure au titre des éléments constitutifs de son fonds de commerce ;

Attendu que les motifs et le dispositif de l'arrêt de la Cour de révision du 14 octobre 2011 sont revêtus de l'autorité définitive de chose jugée, de sorte que c'est sans se livrer à aucune analyse de fond et sans aucunement préjudicier au principal ni excéder le champ de l'apparence auquel il devait se contenir au regard de sa compétence en tant que juge des référés, que le Premier juge a pu valablement considérer que la SARL A. ne disposait d'aucun droit sur la terrasse constitutive d'une partie commune de la Copropriété F., qu'elle occupait dès lors manifestement de manière abusive ;

Attendu enfin qu'il résulte de la délibération de l'assemblée générale ordinaire de la Copropriété F. intervenue le 5 juillet 2011, que « Monsieur FL a installé sa terrasse sur une partie commune et ce depuis plusieurs années sans avoir été autorisé par la communauté immobilière... » ;

Qu'il s'évince nécessairement de cette déclaration que l'occupation illicite de la terrasse litigieuse par la SARL A. fût-elle existante depuis longtemps, n'en constitue pas moins une voie de fait du chef de laquelle le juge des référés est compétent à statuer indépendamment de tout contexte d'urgence ;

Que c'est dès lors tant pour les motifs retenus par le Premier juge que pour le motif propre tenant à l'autorité définitive de chose jugée attachée à l'arrêt rendu le 14 octobre 2011, que la confirmation de l'ordonnance déférée sera en conséquence ordonnée en toutes ses dispositions ;

Attendu qu'à l'effet d'assurer le caractère effectif de la libération des lieux abusivement occupés par la SARL A. il convient d'assortir celle-ci d'une astreinte dont les modalités seront arrêtées au dispositif ci-après ;

Attendu que le Syndicat des Copropriétaires F. et p ME ne démontrent pas qu'en relevant appel de l'ordonnance de référé ordonnant son expulsion, la SARL A. ait fait dégénérer de manière fautive son droit à voir sa cause réexaminée par la Cour d'appel dans des conditions qui leur seraient préjudiciables et justifieraient leur demande de dommages-intérêts présentée à son encontre du chef d'appel abusif et dont ils devront en conséquence être déboutés ;

Attendu que la SARL A. qui succombe en ses prétentions en cause d'appel sera condamnée aux entiers dépens ;

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,**

**Statuant contradictoirement, tant par motifs propres que par motifs adoptés,**

Déclare la SARL A. recevable en son appel,

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise en date du 17 juillet 2013,

Y ajoutant,

Dit que la SARL A. sera redevable d'une astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard à défaut pour elle de libérer les parties communes de la copropriété dans le délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt,

Déboute le Syndicat des Copropriétaires F. et p ME de leurs demandes de dommages-intérêts pour appel abusif,

Condamne la SARL A. aux dépens d'appel dont distraction au profit de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI et Maître Patricia REY, Avocats-Défenseurs sous leur due affirmation chacun pour ce qui les concerne ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Vu les articles 58 à 62 de la loi n° 1398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Monsieur Gérard FORET-DODELIN, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Thierry PERRIQUET, Conseiller, Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistés de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 4 MARS 2014, par Monsieur Gérard FORET-DODELIN, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assisté de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Gérard DUBES, Premier substitut du Procureur Général, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.