

## **Cour d'appel, 13 janvier 2015, a. GE. c/ la société anonyme monégasque ATLAS MARITIME, la société civile particulière dénommée GE.LO., m. LO. et la SCP dénommée ANTMAR**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	13 janvier 2015
<i>IDBD</i>	12868
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Constitution, dissolution et actes relatifs à la vie de la société ; Dirigeant et associé

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2015/01-13-12868>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Société - Gérant - Pouvoirs - Étendue - Tous actes d'administration - Absence de fraude

## Résumé

Aux termes de l'article 1694 du Code civil, l'associé chargé de l'administration par une clause spéciale du contrat de société, peut faire, nonobstant l'opposition des autres associés, tous les actes dépendant de son administration, pourvu que ce soit sans fraude.

Tel est le cas, en l'espèce, dès lors que les faits de la cause ont révélé que la décision de révision du loyer prise par le gérant ne visait pas à obtenir un avantage matériel indu mais à mettre ce loyer en adéquation avec la valeur locative réelle des lieux, en sorte que n'a pas été rapportée la preuve d'une fraude qu'il aurait commise, laquelle supposait pour être caractérisée l'illégitimité du résultat atteint et l'anormalité du moyen mis en œuvre.

---

## COUR D'APPEL

### ARRÊT DU 13 JANVIER 2015

En la cause n° 2013/000166 de :

- Monsieur a. ou a. GE., né le 6 janvier 1949 à Castoréale (Italie), de nationalité italienne, demeurant X à Monaco,

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

APPELANT,

d'une part ;

Contre :

1. La société anonyme monégasque ATLAS MARITIME, dont le siège social se trouve Immeuble « X », à Monaco, prise en la personne de son Administrateur délégué en exercice, demeurant en cette qualité audit siège,

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

2. La société civile particulière dénommée GE. LO., dont le siège social se trouve Immeuble « X », à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, M. m. LO., né le 22 août 1945 à Gênes (Italie), de nationalité italienne, administrateur de sociétés, demeurant et domicilié X à Monaco, et, en tant que de besoin, ce dernier demeurant et domicilié au siège de la société, X à Monaco,

3. Monsieur m. LO., né le 22 août 1945 à Gênes (Italie), de nationalité italienne, administrateur de sociétés, demeurant et domicilié X à Monaco,

4. En présence de : La SCP dénommée ANTMAR, dont le siège social se trouve Immeuble « X », à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, M. m. LO., né le 22 août 1945 à Gênes (Italie), de nationalité italienne, administrateur de sociétés, demeurant et domicilié X à Monaco, et, en tant que de besoin, ce dernier demeurant et domicilié au siège de la société, X à Monaco,

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

INTIMÉS

d'autre part ;

### LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 14 mars 2013 (R.4074) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 15 mai 2013 (enrôlé sous le numéro 2013/000166) ;

Vu les conclusions déposées les 16 octobre 2013 et 10 juin 2014, par Maître ZABALDANO, avocat-défenseur, au nom des SCP GE. LO et ANTMAR et de m. LO. ;

Vu les conclusions déposées les 3 décembre 2013 et 8 juillet 2014, par Maître PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SAM ATLAS MARITIME ;

Vu les conclusions déposées les 29 avril et 10 octobre 2014, par Maître MICHEL, avocat-défenseur, au nom de a. GE. ;

À l'audience du 25 novembre 2014 :

- Ouï les conseils de a. GE., de la société GE. LO, de la société ANTMAR et de m. LO., en leurs plaidoiries ;

- vu la production de ses pièces par le conseil de la société ATLAS MARITIMES ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

La Cour statue sur l'appel relevé par a. GE., à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 14 mars 2013 (R. 4074).

*Considérant les faits suivants :*

m. LO. et a. GE. se sont associés en 1985 au sein de la SAM ATLAS MARITIME.

En 2003 ont été créées les SCP ANTMAR et GE.LO. dont le capital est réparti entre les familles LO. et GE..

La gérance de ces sociétés civiles est assurée par m. LO. et a. GE. qui disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir ensemble ou séparément.

Le 10 décembre 2003 la société GE.LO. a donné à bail, à compter du 1er décembre, des bureaux à la société ATLAS MARITIME moyennant un loyer de 72.000 euros outre les charges.

Suivant avenant du 13 mai 2008, le loyer a été porté à la somme de 132.000 euros à compter rétroactivement du 1er janvier.

Le 15 septembre 2008, MM. GE. père et fils ont démissionné de leurs fonctions d'administrateur délégué de la société ATLAS MARITIME, laquelle en a pris acte lors de son assemblée générale ordinaire du 3 novembre 2008.

Le 4 mars 2009 le montant du loyer réglé par la société ATLAS MARITIME a été ramené à la somme de 72.540 euros à compter du 1er janvier 2009.

Par jugement du 14 mars 2013, le Tribunal de Première Instance, saisi par a. GE. d'une demande en nullité ou en inopposabilité de l'avenant du 4 mars 2009, a :

- dit que m. LO., ès-qualités de gérant de la SCP GE.LO. n'a commis ni fraude, ni faute de gestion,
- débouté a. GE. de l'ensemble de ses demandes,
- débouté m. LO., la SCP GE.LO. et la SAM ATLAS MARITIME de leurs demandes de dommages-intérêts,
- mis les dépens à la charge de a. GE..

Cette décision énonce que les statuts confèrent à chacun des gérants le pouvoir de signer le bail et les avenants successifs.

Elle énonce encore qu'il n'est pas démontré que m. LO. aurait pris une décision frauduleuse contraire aux intérêts de la société GE.LO. pour privilégier ceux de la seule société locataire, ni commis une faute de gestion.

Par exploit en date du 15 mai 2013 a. GE. a interjeté appel du jugement susvisé et a assigné la SAM ATLAS MARITIME, la SCP GE.LO. et m. LO., en présence de la SCP ANTMAR, aux fins de voir infirmer cette décision et statuant de nouveau :

*« À titre principal :*

*S'entendre prononcer la nullité ou à tout le moins l'inopposabilité à Monsieur GE. comme à l'ensemble des associés de la SCP GE.LO. de l'avenant signé le 4 mars 2009, avec toutes conséquences de droit ;*

*Et notamment de dire et juger que l'avenant du 13 mai 2008 devra continuer à produire ses pleins et entiers effets et que la société ATLAS MARITIME est tenue au paiement du loyer indexé de 132.000 euros depuis le 1er janvier 2009 ;*

*En tant que de besoin, condamner la société ATLAS MARITIME au paiement du différentiel entre le loyer initial correspondant à l'avenant du 13 mai 2008, et le nouveau loyer depuis la date de signature de l'accord, soit la somme de (132.000 — 72.540 x 22 mois) 1.308.120 euros, provisoirement arrêtée au 31 octobre 2010 (mémoire) ;*

*Dire et juger qu'à l'avenir, la société ATLAS MARITIME sera tenue au paiement du loyer initial indexé sur 132.000 euros ;*

*À titre subsidiaire :*

*Dire et juger, en vertu de l'article 1831 du Code civil, que Monsieur LO., gérant, a commis une faute intentionnelle et dolosive dans l'exécution de son mandat en portant préjudice aux intérêts de la société qu'il est chargé d'administrer et en privilégiant ses intérêts propres sur ceux de cette dernière ;*

*S'entendre ainsi Monsieur LO. condamné au paiement du même différentiel que dessus à titre de dommages et intérêts jusqu'à ce que la situation soit régularisée par la signature d'un nouvel avenant sur la base du loyer initial en tenant compte de l'indexation ;*

*Débouter Monsieur LO. et la SCP GE.LO. de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;*

*Condamner les mêmes, qui succombent aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Maître Frank Michel, Avocat Défenseur, sous sa due affirmation. »*

Aux termes de cet exploit et de conclusions postérieures, il est soutenu que l'avenant du 4 mars 2009, conclu à son insu, peu de temps après son retrait de la société ATLAS MARITIME, serait nul ou à tout le moins inopposable, comme constitutif d'une fraude de ses droits en raison tant de la mise en œuvre unilatérale des moyens que du but illégitime poursuivi dans la mesure où cette décision :

- a eu des conséquences importantes pour la société bailleuse qui a vu son seul revenu minoré en cours de bail sans justification de l'inadéquation du montant du loyer au marché locatif, alors que les évaluations produites en cause d'appel confirment que la valeur des bureaux se situe dans une moyenne de 150.000 euros,
- ne correspond à aucune obligation juridique,
- a privilégié l'intérêt personnel de LO. au détriment de l'intérêt social, dès lors que la société GE.LO. s'est vu spoliée d'une partie des loyers payés au profit d'une société qui appartient désormais exclusivement à la famille LO..

Il est prétendu qu'à tout le moins il s'agit d'une faute grave de gestion, rien ne justifiant en 2009 une baisse de près de 45 % du montant du loyer.

La thèse, selon laquelle il aurait en réalité décidé une augmentation artificielle de loyer en 2008 dans la perspective de son départ programmé de la société ATLAS MARITIME, est contestée au motif que ce départ s'est soldé par un accord entre les parties et que cette augmentation était sans intérêt puisque les parties étaient toutes deux actionnaires des deux sociétés.

En réponse, la SCP GE.LO., m. LO., et la SCP ANTMAR s'opposent aux prétentions d'a. GE. et sollicitent la confirmation de la décision ainsi que la condamnation de l'appelant à leur régler la somme de 15.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif en indiquant formaliser un appel incident de chef.

Il est répliqué dans leurs écrits que :

- l'avenant du 4 mars 2009 avait pour finalité de rétablir le loyer à sa juste valeur en adéquation avec le marché locatif, dans la mesure où son montant ne correspondait pas à la valeur locative réelle du bien,
- l'augmentation préalable de loyer avait été réalisée à la demande de GE. pour pallier le différentiel entre le loyer alors réglé par la société locataire et l'amortissement du prêt souscrit par la société GE.LO.,
- il s'agissait d'une augmentation artificielle,
- LO. n'a usé d'aucune manœuvre frauduleuse et a agi conformément aux pouvoirs qu'il tenait des statuts,
- les conditions de la fraude ne sont pas remplies, l'acte querellé correspondant à une gestion en bon père de famille des intérêts de la société GE.LO. et n'étant pas destiné à privilégier l'intérêt personnel de LO. qui, depuis la baisse pratiquée, s'acquitte seul de l'intégralité de la différence entre le montant du loyer réactualisé et celui du remboursement du prêt.

Les intimés fondent enfin leur demande de dommages-intérêts sur l'obstination de l'appelant dans ses prétentions malgré l'absence de production de pièces susceptibles de les justifier.

La société ATLAS MARITIME a conclu les 5 décembre 2013 et 8 juillet 2014 à la confirmation de la décision entreprise et à la condamnation d'a. GE. au paiement de la somme de 15.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif.

Elle fait valoir que :

- l'avenant du 4 mars 2009 a été conclu de commune intention par le bailleur et le preneur,
- le loyer avait été porté de manière artificielle et en parfaite distorsion avec la valeur réelle correspondant au marché locatif par le précédent avenant alors qu'a. GE. s'apprêtait à quitter l'entité,
- l'avenant de 2009 a mis un terme légitime à cette situation anormale en vertu des pouvoirs confiés au gérant de la société bailleuse : il n'y a pas de fraude,
- elle a été victime en tant que locataire d'une augmentation injustifiée imposée dans le seul intérêt de GE.,
- les dommages-intérêts réclamés sont destinés à compenser le préjudice résultant des frais engendrés par les procédures et des tracasseries procédurales subies depuis 2010.

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 le dernier alinéa de l'article 431 du Code de procédure civile ouvre la possibilité au plaideur de réclamer en cause d'appel des dommages-intérêts pour le préjudice subi depuis le jugement ;

Que c'est donc de manière erronée que la SCP GE.LO., m. LO. et la SCP ANTMAR, qui réclament « *des dommages-intérêts pour appel abusif* », indiquent formaliser un appel incident de ce chef, se contentant en réalité, ce faisant, de mettre en œuvre le texte précité ;

Attendu qu'il n'est pas discuté que l'appel du jugement entrepris du 14 mars 2013 a été régularisé dans le délai imposé par la loi et est donc recevable ;

Attendu que le gérant d'une société civile peut faire tous les actes dépendant de son administration, pourvu que ce soit sans fraude, selon l'article 1694 du Code civil ;

Attendu en l'espèce que a. GE. reproche à m. LO. d'avoir tenté d'obtenir, avec l'avenant du 4 mars 2009, un avantage matériel indu en utilisant pour ce faire des moyens déloyaux puisque cet acte a été signé à son insu ;

Attendu que la preuve de la fraude repose sur celui qui l'invoque et suppose, pour être caractérisée, l'illégitimité du résultat atteint et l'anormalité du moyen mis en œuvre ;

Attendu qu'il convient d'observer que l'appelant ne démontre pas que le prix du loyer fixé en 2009 était en inadéquation avec celui du marché immobilier à cette époque, les évaluations qu'il produit à cet effet s'avérant toutes inopérantes pour avoir été établies en 2014, alors que rien ne permet davantage de retenir, ainsi que l'ont souligné les premiers juges, qu'au moment de la crise financière de 2008, existait une justification valable d'augmenter considérablement le montant du loyer, la Cour observant au surplus que l'augmentation de près de 85 % est intervenue en cours de bail, en dehors de toute action judiciaire pour faire apprécier que le prix payé ne correspondait plus à la valeur locative ;

Qu'il doit donc être admis que le prix avait été artificiellement établi, de telle sorte qu'il couvrait le remboursement du prêt souscrit par la société GE.LO. grâce au paiement du loyer de la société ATLAS MARITIME, toutes deux détenues par les familles GE. et LO., ainsi qu'en attestent les témoins RA. et FA. ;

Attendu que par une analyse extrêmement pertinente des éléments de l'espèce, les premiers juges ont à bon droit déduit que :

- la décision de réviser le loyer annuel pour le ramener à la somme initialement convenue, outre indexation, ne visait pas à obtenir un avantage matériel indu mais à mettre le loyer payé en adéquation avec la valeur locative réelle du bien telle que résultant des attestations produites ;
- les statuts de la société GE.LO. conféraient aux deux gérants LO. et GE.) les pouvoirs étendus d'agir ensemble ou séparément ;

Qu'en définitive, a. GE. ne rapporte pas la preuve que m. LO. a abusé de ses pouvoirs dans le but de nuire à la société bailleuse et de satisfaire aux seuls intérêts de la locataire dont le capital social n'était désormais plus détenu par sa famille ;

Qu'en effet il n'y avait rien d'illégitime à vouloir faire cesser une situation anormale pour se mettre en conformité aux règles de droit applicables en la matière et plus particulièrement en l'espèce réviser le prix de location pour le faire correspondre avec la valeur locative réelle du bien loué, alors qu'à compter de cet instant m. LO. a assumé seul le remboursement du prêt susvisé pour sa partie non couverte par la perception du loyer ;

Attendu que la décision qui a considéré qu'il n'y avait ni fraude ni faute de gestion de la part de m. LO. sera, par motifs propres et adoptés, confirmée ;

Attendu que les demandes de dommages-intérêts pour appel abusif formées par l'ensemble des intimés ne sauraient prospérer, a. GE. n'ayant fait qu'utiliser, en faisant appel, les voies de droit qui s'offraient à lui sans les faire dégénérer en abus ;

Et attendu qu'a. GE. qui succombe sera condamné aux dépens d'appel ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

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

*statuant publiquement et contradictoirement,*

Reçoit a. GE. en son appel,

Le déboute de ses demandes,

Confirme le jugement entrepris du Tribunal de première instance en date du 14 mars 2013 (R.4074) en ses dispositions appelées,

Déboute la SCP GE.LO., m. LO., la SCP ANTMAR et la SAM ATLAS MARITIME de leurs demandes respectives de dommages-intérêts,

Condamne a. GE. aux dépens d'appel distraits au profit de Maîtres PASTOR-BENSA et ZABALDANO, avocats -défenseurs sous leur due affirmation, chacun en ce qui le concerne ;

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

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, faisant fonction de Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, Monsieur Eric SENNA, Conseiller, 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 13 JANVIER 2015, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, faisant fonction de Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Michael BONNET, Premier substitut du Procureur Général.