

Cour d'appel, 5 mai 2015, La société civile particulière monégasque dénommée TERRE DUE 2010 c/ la Société à responsabilité limitée CESARE POMA TRAITÉUR

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	5 mai 2015
<i>IDBD</i>	13230
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision postérieure</i>	Cour de révision, 20 octobre 2016 ^[1 p.6]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Formation ; Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2015/05-05-13230>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Local accessoire à un local principal commercial donné en location par un bailleur différent - Absence de droit au renouvellement - Défaut de connaissance par le bailleur d'une utilisation jointe au moment de la conclusion du contrat de location dudit local

Résumé

Aux termes de l'article 1er alinéa 2e de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 bénéficiant du droit au renouvellement les locaux accessoires dépendant d'un fonds de commerce à la condition, s'ils appartiennent à un autre propriétaire, que la location les concernant ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la location.

Ces dispositions constituent une exception à la nécessité d'exploiter dans le local loué un fonds de commerce depuis au moins trois années consécutives qui protègent les locaux accessoires dépendant d'un fonds principal où est effectivement exploité une activité commerciale.

Il appartient, en conséquence, au preneur dudit local de prouver qu'il a informé, avant la location, le propriétaire de l'utilisation jointe des locaux pour bénéficier du droit à la protection commerciale sur ce local.

En l'espèce, il est admis qu'aucun fonds de commerce n'a été directement exploité dans le local loué comme local principal à l'origine de la location, en réalité, le preneur l'a utilisé comme local accessoire de l'exploitation du fonds principal dans un autre lieu, pour l'avoir finalement destiné à un usage de laboratoire et de vestiaire du personnel.

En définitive, le fait que la bailleuse ait été laissée dans l'ignorance de l'utilisation de son local comme annexe du magasin principal lors de la conclusion du bail litigieux prévoyant, au contraire que le local qui en était l'objet devait être affecté à une exploitation principale n'autorise plus le preneur à se prévaloir de la propriété commerciale pour ce local, étant, en outre établi qu'aucun fonds n'a été directement exploité dans les lieux loués depuis au moins trois ans consécutifs.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 5 MAI 2015

En la cause de :

- la société civile particulière monégasque dénommée TERRE DUE 2010, dont le siège social est sis « Monaco Business Center », 20 avenue de Fontvieille à Monaco, inscrite au répertoire spécial des sociétés civiles de Monaco sous le Numéro 10 SC 14433, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, domicilié ès-qualités 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 ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

-la Société à responsabilité limitée CESARE POMA TRAITEUR, dont le siège social est sis 1 rue du Portier, « Le Mirabel », rez-de-chaussée

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 13 mars 2014 (R.3869) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 9 mai 2015 (enrôlé sous le numéro 2014/000162) ;

Vu les conclusions déposées le 14 octobre 2015 par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de LA SCI TERRE DUE;

Vu les conclusions déposées le 25 novembre 2014 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SARL CESARE POMA TRAITEUR ;

À l'audience du 10 mars 2015, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par la SCI TERRE DUE 2010, à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 13 mars 2014.

Considérant les faits suivants :

Le 12 mars 1984, la société I SAPORI ITALIANI, devenue depuis la société CESARE POMA TRAITEUR, a pris à bail deux locaux voisins sis au rez-de-chaussée de l'immeuble Le Mirabel, pour l'exploitation d'un fonds de commerce de produits alimentaires, vins et liqueurs :

- l'un d'une surface approximative de 85 m² auprès de la société PRESAR A.G. VADUZ,
- l'autre d'une surface approximative de 40 m² auprès de la société GLOCABEL S.A.

Cette dernière a donné congé au preneur pour l'échéance du bail du 30 mars 2011.

Saisi par la société TERRE DUE 2010, venant aux droits de GLOCABEL, de la demande de résiliation du bail litigieux, sans paiement d'une indemnité d'éviction, et expulsion, le Tribunal de Première Instance par jugement du 13 mars 2014 a, après avoir dit n'y avoir lieu à annuler l'assignation du 29 septembre 2011 et rejeté l'exception d'incompétence, dit que les dispositions de la loi n°490 du 24 novembre 1948 s'appliquaient au local donné à bail par la SA GLOCABEL et débouté la SCI TERRE DUE 2010 de l'ensemble de ses demandes qu'il a en outre condamnée à payer à la SARL CESARE POMA TRAITEUR la somme de 3.000 euros à titre de dommages-intérêts, ainsi qu'aux dépens.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont estimé que le local litigieux avait été loué à la connaissance du bailleur pour une utilisation jointe au local commercial principal voisin, et que bénéficiant du statut protecteur de la loi de 1948, la résiliation ne pouvait être prononcée, pas davantage que l'expulsion ordonnée.

Suivant l'exploit susvisé du 9 mai 2014, la société civile particulière TERRE DUE 2010 a relevé appel partiel de ladite décision signifiée le 14 avril 2014 et fait assigner la société en responsabilité limitée CESARE POMA TRAITEUR à l'effet de voir la Cour :

- recevoir son appel,
- le déclarer bien fondé,
- infirmer le jugement rendu par le Tribunal de première instance le 13 mars 2014, et notamment en ce qu'il l'a condamnée à verser à la SARL CESARE POMA TRAITEUR des dommages-intérêts à hauteur de 3.000 euros.

Statuant à nouveau :

- dire que par l'effet du congé notifié, la SARL CESARE POMA TRAITEUR est occupant sans droit ni titre des locaux depuis le 1er avril 2011 et ne dispose de nul droit au maintien dans les lieux,
- en conséquence, ordonner son expulsion des locaux sans délai, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, ainsi que celle de tous occupants de son chef,
- dire qu'elle n'a droit à nulle indemnité d'éviction,
- rejeter toute demande contraire,
- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté l'exception de nullité et l'exception d'incompétence,
- condamner la SARL CESARE POMA TRAITEUR aux dépens distraits à Maître PASTOR-BENSA.

S'opposant aux prétentions de la société CESARE POMA TRAITEUR, elle sollicite en outre dans ses écrits du 25 novembre 2014 que celle-ci soit déboutée de toutes ses demandes, fins et conclusions.

Au soutien de son appel, la SCP TERRE DUE 2010 fait valoir qu'il entre dans la compétence du juge du droit commun de constater la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de l'ancien locataire.

L'appelante soutient en deuxième lieu que l'absence d'exploitation, au demeurant admise par les premiers juges, d'un fonds de commerce dans les locaux donnés à bail pendant 3 années consécutives, exclut le droit à renouvellement et à indemnité d'éviction.

Elle observe encore que le contrat de bail ne prévoit pas que le local litigieux servirait de local accessoire à une activité commerciale exercée dans un local distinct, non réuni au local principal, et assure que le propriétaire n'a pas été informé de l'aménagement desdits locaux en vestiaire, salle de douche et laboratoire, c'est-à-dire pour une activité étrangère à celle convenue au bail et de son utilisation jointe à un autre local, la simultanéité de la signature des deux contrats de bail, la non remise en cause de l'exploitation depuis 1984 et la délivrance d'un document intitulé « *purge du droit de préemption du preneur à bail commercial* » n'étant pas des éléments probants d'une telle connaissance au moment de la location.

La SARL CESARE POMA TRAITEUR, intimée, conclut à la confirmation du jugement, aux motifs essentiellement que :

- les baux signés le même jour, avec deux propriétaires différents, ont été concédés pour l'exercice de son activité commerciale et avec la propriété commerciale,
- les locaux, objet des baux, sont situés l'un à côté de l'autre et forment un ensemble indissociable pour son activité, l'un servant à la vente sur place de produits, l'autre dévolu au personnel et au laboratoire,
- elle exerce son activité dans l'ensemble des lieux loués depuis 1984 sans contestation de leur utilisation s'agissant du local objet de la présente instance, et la bailleuse fait preuve de mauvaise foi en feignant ignorer l'utilisation jointe des deux locaux,
- la demande d'expulsion est vaine dans la mesure où le locataire commercial a droit au renouvellement et au paiement d'une indemnité d'éviction dont l'appréciation relève de la compétence de la Commission arbitrale des loyers commerciaux,
- les critiques de la décision ne sont fondées sur aucun élément objectif.

Estimant enfin l'appel abusif, elle sollicite la condamnation de l'appelante au paiement d'une somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts, en faisant valoir que bien que les premiers juges aient retenu qu'elle avait agi fautivement en prétendant ne pas avoir eu connaissance de l'utilisation effective du local, celle-ci persiste dans sa mauvaise foi en cause d'appel.

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 recevabilité de l'appel n'est pas contestée ;

Que les dispositions du jugement relatives à la validité de l'assignation du 29 septembre 2011 et au rejet de l'exception d'incompétence ne sont pas remises en cause et s'avèrent en conséquence définitives ;

Attendu que selon l'appelante, le statut protecteur des baux commerciaux ne peut être étendu au local dans lequel n'est directement exploité aucun fonds de commerce que si la location a été consentie en vue de l'utilisation jointe par le locataire et si cette destination était connue par la bailleuse au moment de la location, conditions qui feraient défaut en l'espèce ;

Que selon le preneur, le bail dénoncé présente un caractère commercial et est soumis aux dispositions de la loi n° 490, de sorte que la bailleuse ne peut solliciter son expulsion ;

Attendu qu'il ressort des pièces versées aux débats que le litige concerne un local, sis immeuble Le Mirabel à Monaco, donné en location à compter du 1er avril 1984 pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction par périodes de 3 ans, pour l'exploitation d'un fonds de commerce de produits alimentaires, vins et liqueurs par le preneur ; que le bail a été concédé avec propriété commerciale ;

Que ce local est distinct du local contigu, de surface plus importante, dans lequel la société CESARE POMA TRAITEUR exploite effectivement son fonds de commerce de produits alimentaires, vins et liqueurs ;

Que ces locaux appartiennent à des propriétaires différents, hypothèse dans laquelle l'article 1er alinéa 2 de la loi n°490 du 24 novembre 1948, dont se prévaut la société CESARE POMA TRAITEUR, étend au local accessoire le bénéfice du statut des baux commerciaux à la condition que la location dudit local ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur et ce, à la connaissance du bailleur au moment de la location ;

Qu'il s'agit d'une exception à la nécessité d'exploiter dans le local loué un fonds de commerce depuis au moins 3 années consécutives qui protège les locaux accessoires dépendant d'un fonds principal où est effectivement exploitée cette activité commerciale ;

Qu'ainsi, et au-delà des mentions insérées par les parties dans le bail, le régime auquel est soumis ce contrat dépend, s'agissant d'un local qualifié en l'espèce d'accessoire, du respect des conditions prévues par l'alinéa 2 de l'article précité ;

Qu'il appartient au preneur de prouver qu'il a informé avant la location le propriétaire de l'utilisation jointe des locaux pour bénéficier du droit à la protection commerciale sur ce local ;

Attendu, en l'occurrence, qu'il est admis qu'aucun fonds de commerce n'a été directement exploité dans le magasin loué comme local principal à l'origine de la location, que le preneur a en réalité utilisé comme local accessoire de l'exploitation du fonds principal dans un autre lieu, pour l'avoir finalement destiné à un usage de laboratoire et de vestiaire du personnel ;

Attendu que pour établir que le magasin loué par ses soins caractérise un local accessoire protégé, la société CESARE POMA TRAITEUR tire argument de la simultanéité de signature des baux, de la non-remise en cause de l'exploitation depuis 1984 et de la notification d'une lettre portant purge du droit de préemption afférant au local commercial litigieux, autant d'éléments qui ne sauraient démontrer la connaissance que la propriétaire aurait pu avoir de ce projet d'affectation au moment de la conclusion du contrat, étant ici rappelé que le bail distinct du même jour a été signé avec un propriétaire différent ; qu'en outre, s'ils permettent effectivement de caractériser la connaissance qu'a pu avoir la bailleuse de la destination, en cours de bail, du local loué, cette tolérance ne peut toutefois être perçue comme créatrice de droit en l'absence de toute manifestation non équivoque de volonté dérogatoire aux termes du bail ;

Attendu, en définitive, que le fait que la bailleuse, et avant elle la société dont elle tient ses droits, ait été laissée dans l'ignorance de l'utilisation de son local comme annexe du magasin principal lors de la conclusion du bail litigieux prévoyant, au contraire, que le local qui en était l'objet devait être affecté à une exploitation principale, n'autorise plus le preneur à se prévaloir de la propriété commerciale pour ce local et à bénéficier de la protection légale y afférente, étant en outre établi par les procès-verbaux d'huissier produits en la cause, et au demeurant non contesté, qu'aucun fonds n'est directement exploité dans les lieux loués depuis au moins 3 ans au sens de l'alinéa 1er de l'article 1 précité ;

Attendu qu'il y a donc lieu de faire droit à la demande de la société TERRE DUE 2010 en ce qu'elle tend à voir constater l'échéance du bail au 31 mars 2011 en vertu du congé notifié à la société CESARE POMA TRAITÉUR sans offre de renouvellement ;

Attendu qu'il convient également de faire droit à la demande d'expulsion présentée par l'appelante, selon les modalités arrêtées au dispositif ci-après ;

Que le jugement doit en conséquence être réformé sur ces points ;

Que la décision de première instance sera encore réformée en ce qu'elle a condamné la société TERRE DUE 2010, qui est désormais accueillie en ses prétentions, au paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et des dépens ;

Attendu que la société CESARE POMA TRAITÉUR qui succombe supportera les entiers dépens, tant de première instance que d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit l'appel,

Constate que les dispositions du jugement ayant dit n'y avoir lieu à annuler l'assignation du 29 septembre 2011 et rejeté l'exception d'incompétence sont définitives,

Infirme le jugement du 13 mars 2014 en ses dispositions appelées,

Statuant de nouveau,

Dit que le bail liant les parties ne relève pas des dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 et est venu à expiration le 31 mars 2011,

Ordonne en conséquence l'expulsion de corps et de biens de la société à responsabilité limitée CESARE POMA TRAITÉUR et celle de tous occupants de son chef, des lieux qu'elle occupe sans droit ni titre, sis 4 avenue des Citronniers et 1 rue du Portier à Monaco, composé d'un magasin portant le numéro de lot 2 et d'un emplacement de parking portant le numéro 34, ce avec toutes conséquences de droit et, si besoin, avec l'assistance de la Force Publique et d'un serrurier, à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt,

Rejette toute demande plus ample ou contraire,

Condamne la société à responsabilité limitée CESARE POMA TRAITÉUR aux entiers dépens de première instance et d'appel avec distraction 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.

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 5 mai 2015, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, faisant fonction de Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Michaël BONNET, Premier substitut du Procureur Général.

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2016/10-20-15594>