

## **Cour d'appel, 26 janvier 2016, Monsieur f. WR. c/ La Société Anonyme Monégasque dénommée T**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	26 janvier 2016
<i>IDBD</i>	14549
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2016/01-26-14549>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Baux commerciaux - Refus de renouvellement - Droit à indemnité d'éviction (oui)

## Résumé

En application de l'article 9 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, le bailleur, qui a refusé le renouvellement du bail sans justifier d'un motif grave et légitime, est tenu au paiement d'une indemnité d'éviction. Le fait que le local loué soit un local accessoire est sans incidence, puisque le local est nécessaire à l'exploitation commerciale du fonds de commerce du preneur.

---

## COUR D'APPEL

### ARRÊT DU 26 JANVIER 2016

En la cause de :

- Monsieur f. WR., né le 19 novembre 1927 à Monaco, de nationalité britannique, demeurant X à Monaco (98000),

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

APPELANT,

d'une part,

CONTRE :

- La Société Anonyme Monégasque dénommée T, au capital de 750.000 euros, inscrite au RCI sous le n° 65S01134, dont le siège social est sis, X1 à Monaco, prise en la personne de son Président Administrateur Délégué en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social,

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, 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 la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, le 15 octobre 2014 (R.408) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 28 novembre 2014 (enrôlé sous le numéro 2015/000062) ;

Vu l'arrêt avant dire droit en date du 14 juillet 2015 ;

Vu les conclusions déposées les 6 octobre et 1er décembre 2015 par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SAM T ;

Vu les conclusions déposées le 3 novembre 2015 par Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de f. WR. ;

À l'audience du 15 décembre 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 f. WR. à l'encontre d'un jugement de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux du 15 octobre 2014.

*Considérant les faits suivants :*

Suivant acte en date du 10 juillet 1995 f. WR. a donné à bail à la société T des locaux à usage commercial situés X à Monaco, moyennant un loyer annuel de 105.000 francs ; cette société a reçu le 23 mars 2010 notification du congé pour la date de la dernière échéance du 30 juin 2010 avec refus de renouvellement du bail.

La locataire a alors, sur le fondement des articles 4 et 9 de la loi n°490 du 24 novembre 1948, fait citer par-devant le Président de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, f. WR. aux fins de fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 1.500.000 euros et, à titre subsidiaire, de désigner un expert dont la mission serait de fournir tous éléments d'appréciation utiles permettant à cette commission d'évaluer ladite indemnité.

La Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux a, en suite d'un procès-verbal de non-conciliation du 21 mars 2012, et suivant jugement en date du 15 octobre 2014 aux termes duquel il y a lieu de se référer pour plus ample exposé des faits de la cause :

- constaté que par l'effet du congé notifié le 23 mars 2010, le bail liant la société T à f. WR. n'a pas été renouvelé à la date de son échéance du 30 juin 2010,
- dit et jugé que la société T est en droit de prétendre à une indemnité d'éviction,
- avant dire droit sur le montant de cette indemnité d'éviction, commis en qualité d'expert Monsieur N avec mission de :
  - décrire succinctement les locaux en cause en précisant leur situation et leur superficie tant en Principauté de Monaco qu'en France, leur état et les aménagements qu'ils comportent, ainsi que les commodités ou inconvénients qu'ils présentent, au regard de l'activité commerciale effectivement exercée au 30 juin 2010,
  - déterminer le chiffre d'affaires et les bénéfices réalisés par la SAM T pour les trois dernières années ayant précédé le congé, à partir du compte d'exploitation, du bilan ou de tous autres documents utiles,
  - rechercher tous éléments de comparaison dans l'éventualité d'une réinstallation du fonds et d'en apprécier la possibilité,
  - fournir, plus généralement, tous éléments circonstanciés notamment quant à la valeur du fonds de commerce, en ce compris celle du droit au bail, et à l'ensemble des frais de réinstallation dans les locaux similaires permettant d'apprécier le préjudice causé au locataire par le refus de renouvellement du bail.

Suivant exploit du 28 novembre 2014, f. WR. a régulièrement interjeté appel du jugement de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux signifié le 3 novembre 2014 afin de voir réformer en toutes ses dispositions cette décision et voir la Cour, statuant à nouveau :

*« - Le recevoir en son appel et le déclarer fondé,*

*À titre principal :*

*Vu les évaluations communiquées,*

*Vu les autres pièces communiquées,*

*- S'entendre constater, dire et juger que Monsieur f. WR. justifie de motifs graves et légitimes à l'encontre de la S. A. M. T ;*

*- S'entendre constater que le local du 5, rue de la Source n'est qu'un local secondaire pour la S. A. M. T laquelle exerce principalement son activité au 15, boulevard Princesse Charlotte et au X2 ;*

*- S'entendre constater qu'aucune activité économique n'était plus exercée dans le local sis au 5, rue de la Source depuis 2009, qu'il était délabré et abandonné jusqu'à ce que les nouveaux propriétaires de la S. A. M. T y fassent réaliser des travaux de rafraîchissement fin 2013/début 2014, sans aucune demande préalable, ni autorisation donnée par le propriétaire, et en l'absence de tout bail ;*

*- S'entendre constater la situation financière définitivement compromise de la Société Anonyme G et l'absence de perspective de redressement ;*

*- S'entendre dire et juger la S. A. M. T non fondée à invoquer les travaux de remise en état accomplis dans le local du 5, rue de la Source depuis janvier 2013 ni la reprise d'une activité commerciale dans le local du 5, rue de la Source depuis fin octobre début novembre 2013 au soutien de sa demande ;*

*- S'entendre dire et juger que la S. A. M. T tente de se prévaloir de sa propre turpitude, et en conséquence ;*

*- S'entendre débouter la S. A. M. T de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, les disant toutes infondées ;*

*A titre subsidiaire :*

*Vu les estimations des agences immobilières communiquées,*

*Vu l'arrêt de la Cour d'Appel en date du 30 septembre 2013,*

*- S'entendre constater et donner acte à Monsieur f. WR. du règlement de l'indemnité d'éviction provisionnelle d'un montant de 330.000 euros effectué le 30 octobre 2013 en exécution de l'arrêt de la Cour d'Appel en date du 30 septembre 2013 ;*

*- S'entendre fixer l'indemnité d'éviction définitive à une somme de 250.000,00 euros ;*

*- S'entendre, à défaut, fixer l'indemnité d'éviction définitive à la somme de 330.000 euros, montant correspondant à l'indemnité provisionnelle réglée par Monsieur f. WR. le 30 octobre 2013 ;*

*À titre infiniment subsidiaire :*

*- S'entendre désigner tel Expert qu'il plaira avec pour mission d'évaluer l'éventuelle indemnité définitive d'éviction ;*

*- S'entendre préciser à l'Expert que la S. A. M. T est occupante sans droit ni titre du local commercial sis au 5, rue de la Source depuis le 30 juin 2010 et dire que c'est à cette date qu'il devra estimer le montant de l'indemnité définitive d'éviction, en se fondant sur les bilans, comptes d'exploitation et tous autres documents de la Société Anonyme G, sous-locataire et exploitante dudit local commercial ;*

*- S'entendre donner mission à l'Expert de préciser la nature et l'étendue des travaux de remise en état accomplis par les nouveaux propriétaires de la S. A. M. T dans le local du 5, rue de la Source ainsi que sur l'activité commerciale reprise dans ledit local depuis fin octobre - début novembre 2013, disant que le bénéfice retiré par la S. A. M. T desdits travaux de remise en état sera exclu du calcul de l'indemnité définitive d'éviction ;*

*- S'entendre mettre les frais de l'expertise à la S. A. M. T, demanderesse à ladite expertise ;*

*En toutes circonstances :*

*- S'entendre condamner la S. A. M. T aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Géraldine GAZO, Avocat défenseur, sous sa due affirmation ».*

La société T, intimée, a en premier lieu entendu voir déclarer irrecevable l'appel interjeté par f. WR. et confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 15 octobre 2014 par la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux et, à défaut, entend se voir donner acte de ce qu'elle se réserve le droit de conclure au fond, la Cour devant selon elle ordonner la réouverture des débats sur le fond en suite de cette décision sur la recevabilité de l'appel.

f. WR., appelant, répliquant à ce moyen d'irrecevabilité de l'appel, a conclu à son rejet tout en réitérant le bénéfice de son exploit d'appel.

Suivant arrêt en date du 14 juillet 2015, la Cour d'appel a débouté la société T des fins de son moyen d'irrecevabilité de l'appel et a déclaré l'appel interjeté par f. WR. recevable tout en renvoyant les parties à conclure au fond selon un calendrier déterminé au dispositif de la décision.

L'appelant, f. WR., reprenant le bénéfice de ses demandes au fond, développe en définitive, aux termes de l'ensemble de ses écrits judiciaires, les moyens suivants :

- Il s'est toujours opposé à l'octroi d'une indemnité d'éviction au bénéfice de la société T en raison des manquements graves et répétés à ses obligations de locataire,
- ce n'est qu'à titre subsidiaire et dans l'hypothèse où la commission estimerait utile d'octroyer une indemnité d'éviction qu'il en a sollicité le cantonnement à une somme de 250.000 euros, chiffrée en l'état des estimations fournies par trois agences immobilières de la Principauté,
- le local commercial considéré présente des aspects négatifs : la plus grande surface se trouve située sur le territoire français, il se trouve éloigné du quartier des affaires et des commerces de luxe, subit l'imposition titre de la taxe foncière et paraît particulièrement vétuste en l'état du manque d'entretien imputable à l'ancien locataire,
- à titre infiniment subsidiaire, il n'entend pas s'opposer à la demande d'expertise formulée si les pièces communiquées aux débats ne suffisent pas à éclairer la juridiction conduite à statuer et précise à cet égard que l'expert devra déterminer le chiffre d'affaires et les bénéfices éventuellement réalisés par le sous-locataire en titre c'est-à-dire la société anonyme G au cours des trois dernières années ayant précédé le congé du 30 juin 2010,
- aucun fonds de commerce n'est plus exploité dans le local situé 5, rue de la source depuis plusieurs années et notamment depuis le 25 mai 2009 date du licenciement de la secrétaire, et après la perte de la dernière concession de marque automobile (Chrysler), en sorte qu'il n'est pas légitime de confier à l'expert judiciaire la mission de rechercher des éléments de comparaison dans l'éventualité d'une installation du fonds de commerce,
- tout en rappelant que le local considéré est abandonné et encombré de débris et de fosses remplies d'huile de vidange, il constate que la société T reconnaît avoir fait effectuer des travaux sans son autorisation alors qu'elle occupait les locaux sans droit ni titre,
- il s'oppose bien évidemment à l'octroi de toute réparation telle que sollicitée par la société T notamment au paiement de dommages-intérêts, estimant qu'il n'a pas abusé de son droit d'appel ce que l'arrêt de la Cour d'appel en date du 14 juillet 2015 a déjà consacré.

La société T, intimée, observe pour l'essentiel que :

- la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux n'était pas compétente matériellement pour statuer sur les éventuels manquements reprochés par f. WR. à la société T,
- les griefs invoqués à ce titre sont liés à des travaux réalisés postérieurement à la date de résiliation du bail celui-ci étant éteint depuis le 30 juin 2010, en sorte que les faits reprochés sont intervenus hors contrat,
- seul le Tribunal de Première Instance est compétent pour examiner les griefs articulés par f. WR. pour tenter de priver son ancien locataire de la juste indemnité lui revenant,
- il convient en l'espèce de chiffrer le montant de l'indemnité d'éviction définitive, et non provisionnelle, en fonction de la valeur réelle du droit au bail et/ou du fonds de commerce, de la perte d'exploitation durant le temps du transfert du fonds de commerce, du différentiel de loyer au titre du nouveau local pendant une période de neuf ans, des frais de déménagement, des droits d'enregistrement et les frais des divers actes afférents au nouveau bail, des honoraires d'agent immobilier, des frais d'aménagement et de réouverture des nouveaux locaux et des honoraires d'architectes au titre de l'emménagement de ceux-ci,
- les pièces produites devant la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux étant apparues contradictoires, seule l'instauration d'une expertise pouvait permettre de déterminer au plus juste le montant de cette indemnité d'éviction, le bailleur f. WR. ayant au demeurant toujours déclaré ne pas s'opposer à la désignation d'un expert,

- la décision d'ordonner une expertise devra dès lors être confirmée dans les termes et conditions énoncés par le jugement entrepris et sans qu'il y ait lieu de modifier les chefs de mission confiés à l'expert,

La société intimée estimant que l'appelant ne fait valoir aucun argument complémentaire à ceux développés en première instance alors qu'il ne pouvait se méprendre sur l'inanité de ses prétentions a donc fait dégénérer en abus son droit d'agir en justice entend voir condamner f. WR. au paiement d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages et 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.

#### **SUR CE,**

Attendu que la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal est non seulement dérogatoire du droit commun des baux mais caractérise également un corpus normatif d'ordre public en ce que toutes les clauses, stipulations et arrangements ayant pour conséquence directe de faire échec aux dispositions qu'elle énonce sont nuls et de nul effet par application des dispositions de son article 28 ;

Attendu que l'article 9 de la loi susvisée dispose que si le bailleur s'oppose au renouvellement du bail ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées par application des articles précédents et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ;

Attendu qu'il est également constant que par application des articles 5 et 6 de la loi n°490, la Commission Arbitrale des loyers Commerciaux était en l'espèce saisie à l'effet de statuer sur un différend défini et circonscrit par les termes du procès-verbal de non-conciliation établi le 21 mars 2012, au regard duquel il lui appartenait se prononcer sur l'indemnité d'éviction éventuellement due par f. WR. à la société T, au versement de laquelle le bailleur s'opposait en excipant de motifs graves de non-renouvellement ;

Qu'ainsi qu'il l'a été rappelé dans l'arrêt rendu par cette même juridiction le 14 juillet 2015, les premiers juges ont à tort supposé des débats d'audience la preuve d'une renonciation à l'allégation des motifs graves sous-tendant le non-renouvellement du bail invoqués par le bailleur, alors même que le greffier d'audience n'avait nullement consigné une quelconque renonciation aux moyens invoqués dans l'intégralité des écrits judiciaires de f. WR., lequel conteste toujours formellement un tel abandon de ses moyens procéduraux ;

Que la décision entreprise sera de ce chef réformée ;

Attendu par ailleurs qu'il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 9 de la loi n°490 qu'il appartient bien à la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, juridiction d'exception, d'apprécier la gravité et la légitimité des motifs invoqués par le bailleur à l'encontre du locataire sortant pour lui refuser le bénéfice d'une indemnité d'éviction ;

Qu'à cet égard, f. WR. soutient que le local du sis X n'est qu'un local secondaire pour la société T qui exerce selon lui principalement son activité au n°X1, alors que le local de la rue de la source serait abandonné depuis l'année 2010 ;

Mais attendu que la législation sur les baux commerciaux s'applique également aux locaux accessoires dépendant du fonds de commerce s'ils appartiennent au même propriétaire et s'ils sont nécessaires à l'exploitation commerciale dudit fonds, ce qui n'est pas en l'espèce contesté ;

Que par ailleurs, la preuve de l'abandon effectif des locaux n'est pas rapportée aux débats, le constat d'huissier dressé par Maître Claire NOTARI le 12 juin 2014, après que la locataire ait quitté les lieux, révélant encore la présence de matériel dans lesdits locaux, outre un apparent mauvais état d'entretien qui n'apparaît pas avoir été reproché au preneur durant le temps de la relation locative ;

Qu'il s'ensuit que le bailleur ne rapportant pas la preuve utile des motifs graves et légitimes de non-renouvellement du bail et devra en conséquence être tenu d'indemniser l'éviction de son preneur, étant précisé qu'en suite d'un arrêt de la Cour d'appel du 30 septembre 2013, une indemnité d'éviction provisionnelle de 330.000 euros a déjà été versée par f. WR. à la société locataire T dont les actionnaires ont tous reçu leur quote-part ;

Attendu, sur le montant de ladite indemnité, que les parties sont toujours contraires en fait sur les facteurs de commercialité des locaux précédemment donnés à bail dont une partie se trouve située sur le territoire français, en sorte que l'instauration d'une expertise, sollicitée par la société T et à laquelle le bailleur ne s'est pas formellement opposé dans son acte d'appel, apparaît justifiée dans la mesure où les pièces communiquées aux débats n'apparaissent pas suffisantes pour éclairer la Cour ;

Qu'il convient de confirmer de ce chef la décision entreprise ;

Attendu, quant à la mission donnée à l'expert Monsieur N, qu'il conviendra de faire préciser à ce technicien le montant du chiffre d'affaires et bénéfices éventuellement réalisés par le sous-locataire de la société T c'est-à-dire la société G au cours des trois dernières années ayant précédé le congé du 30 juin 2010 et de déterminer si le fonds de commerce était encore exploité dans ledit local avant l'échéance du bail advenue le 30 juin 2010 ;

Attendu, sur la demande de dommages-intérêts formée par l'intimée, que l'analyse qui précède et les motifs de l'arrêt du 14 juillet 2015 révèlent à suffisance que f. WR. n'a pas fait dégénérer en abus son droit d'appel, en sorte que la société T sera purement et simplement déboutée de sa demande de dommages-intérêts ;

Attendu que les dépens d'appel seront compensés entre les parties.

**PAR CES MOTIFS,**

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

**statuant publiquement et contradictoirement,**

Vu l'arrêt rendu par la Cour d'appel le 14 juillet 2015 ayant déclaré l'appel de f. WR. recevable,

Réforme le jugement rendu le 15 octobre 2014 par la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux en ce qu'elle a considéré que le propriétaire avait renoncé à alléguer des motifs graves et légitimes de non-renouvellement du bail,

Faisant application des dispositions de l'article 9 de la loi n° 490 sur les loyers commerciaux, dit et juge que f. WR. ne justifie pas de motifs graves et légitimes de non-renouvellement du bail et qu'il apparaît redevable d'une indemnité d'éviction envers la société T,

Confirme le jugement rendu le 15 octobre 2014 par la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux en ce qu'elle a commis en qualité d'expert Monsieur N avant dire droit sur le montant définitif de cette indemnité d'éviction,

Ajoutant à la mission confiée à ce technicien, dont la teneur se trouve par ailleurs confirmée, lui enjoint de préciser le montant du chiffre d'affaires et des bénéfices éventuellement réalisés par le sous-locataire de la société T, c'est-à-dire la société G au cours des trois dernières années ayant précédé le congé du 30 juin 2010 et de déterminer si le fonds de commerce était encore exploité dans ledit local avant l'échéance du bail advenue le 30 juin 2010,

Déboute la société T des fins de sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif,

Ordonne la compensation des dépens d'appel,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 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 Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Eric SENNA, Conseiller, Monsieur Paul CHAUMONT, Conseiller, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, 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 26 JANVIER 2016, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur 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.