

Cour de révision, 17 mars 2000, SAM Universe c/ Consorts S.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	17 mars 2000
<i>IDBD</i>	26791
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2000/03-17-26791>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Résiliation du bail (non) - Obligations du bailleur : exécution de travaux subordonnée à la présentation d'un devis - Défaut d'inexécution de ses obligations (non) - Devis non présenté

Pourvoi en révision

Matière civile - Dénaturation des accords écrits : non - Rejet du pourvoi

Résumé

Les consorts S. ont vendu à la SAM Universe le pas-de-porte d'un local commercial, en s'engageant à effectuer certains travaux sur présentation d'un devis ; la SAM Universe a demandé la résiliation du contrat et la restitution du pas-de-porte, entre autres motifs, pour inexécution des travaux.

Par arrêt infirmatif, la cour d'appel a débouté la SAM Universe de sa demande. Celle-ci a formé un pourvoi en soutenant notamment que la décision attaquée, en relevant d'office le motif de l'absence de devis, avait violé les articles 156, 177 et 180 du Code de procédure civile, et qu'elle manquait de base légale au regard de l'article 989 du Code civil en ne prononçant pas la résiliation du bail aux torts du bailleur, et en conférant à l'établissement du devis un caractère de préalable nécessaire à l'exécution des travaux.

Mais la cour d'appel, qui n'a pas motivé l'objet du litige, en constatant que les bailleurs demeuraient prêts à exécuter les travaux qui devaient l'être sur présentation de devis, a, sans dénaturer les écrits formalisant les accords des parties, en retenant que la Société Universe avait voulu illégitimement mettre fin à ces accords et que l'inexécution des travaux n'était pas imputable aux consorts S., légalement justifié sa décision de maintenir son plein effet au bail.

La Cour de révision,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par lettre du 22 avril 1996, les consorts S. ont confirmé la vente, à la SAM Universe pour le prix de 1 600 000 francs, du pas-de-porte d'un local commercial ; qu'à la lettre était joint, pour signature, un bail qui devait prendre effet le 1er septembre suivant, avec un loyer annuel de 36 000 francs ; que les consorts S. s'étaient engagés, en contre-partie de la vente, à effectuer certains travaux dans le local loué ; que le prix du pas-de-porte fut réglé le 14 juin, mais que le 4 juillet, invoquant la circonstance que l'accueil du public ne serait pas autorisé dans le sous-sol du local, la SAM Universe déclarait ne pas pouvoir donner suite aux accords et demandait la restitution du prix du pas-de-porte ; que les consorts S. ayant refusé cette restitution et demandé le règlement du loyer, furent assignés par la SAM Universe pour faire déclarer nuls et de nul effet les accords des parties, faute que puisse être réalisée la condition précise et déterminante de ces accords, à savoir l'accueil du public en sous-sol ; que le Tribunal de première instance, tout en considérant que la société Universe était bien engagée par le bail qui n'était pas soumis à la condition de la possibilité d'accueil du public en sous-sol, retient que les travaux promis n'étaient pas exécutés dans le délai convenu et fit droit, pour cette raison, à la demande en résolution et à la restitution du prix du pas-de-porte ; que ce jugement fut infirmé par la cour d'appel qui rejeta la totalité des prétentions de la SAM Universe, en jugeant notamment que l'inexécution des travaux n'était pas imputable aux consorts S. ;

Sur le moyen unique :

Attendu que la SAM Universe fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dénaturé l'accord des parties et violé l'article 489 du Code civil en considérant qu'en l'absence de devis de la société Universe les consorts S. n'avaient pas manqué à leur obligation d'exécuter les travaux convenus ; d'avoir, de surcroît, méconnu les données du litige et violé les articles 156, 177 et 180 du Code de procédure civile en relevant d'office le motif de l'absence de devis et d'avoir enfin privé sa décision de base légale, au regard de l'article 989 du Code civil en ne prononçant pas la résiliation du bail aux torts du bailleur, et en conférant à l'établissement du devis un caractère de préalable nécessaire à l'exécution des travaux ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui n'a pas motivé l'objet du litige en constatant que les bailleurs demeuraient prêts à exécuter les travaux qui devaient l'être sur présentation de devis, a, sans dénaturer les écrits formalisant les accords des parties, en retenant que la société Universe avait voulu illégitimement mettre fin à ces accords et que l'inexécution des travaux n'était pas imputable aux consorts S., légalement justifié sa décision de maintenir son plein effet au bail ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi ;

Condamne la demanderesse à l'amende et aux dépens.

MM. Jouhaud, prem. prés. ; Malibert, vice-prés. ; Appolis, cons. ; Cathala, cons. rap. ; Serdet, proc. gén. ; Bardy, gref. en chef adj. ; Mes Sbarrato, Brugnetti, av. déf. ; Gorra, av. bar. de Nice.

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'appel du 2 mars 1999.