

Cour de révision, 14 février 2002, Société Immobilière Quai du Commerce c/ Société General X Ray Company

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	14 février 2002
<i>IDBD</i>	26933
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux ; Commercial - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2002/02-14-26933>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Refus de renouvellement - Droit de repentir exercé tardivement en l'état d'une décision devenue irrévocable de la commission arbitrale. - Indemnité d'éviction due au preneur - Commission arbitrale des loyers commerciaux - Procédure : préliminaire de conciliation obligatoire pour toutes les demandes relevant de sa compétence, à défaut irrévocabilité de celles-ci.

Résumé

La société du Quai du Commerce, qui avait donné à bail en date du 11 mars 1982, à la société General X Ray Company un local commercial, lui a notifié le 30 juin 1987 un congé comportant refus de renouvellement du bail ; pour obtenir le paiement d'une indemnité d'éviction, après échec du préliminaire de conciliation, la société General X Ray Company a assigné la bailleuse devant la Commission arbitrale des loyers commerciaux qui a validé le congé, déclaré la bailleuse tenue au paiement de l'indemnité d'éviction et ordonné une expertise pour en fixer le montant ; le 30 décembre 1988, la société du Quai du Commerce a notifié à sa locataire un renouvellement du bail et a invoqué le droit de repentir institué par l'article 11 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; saisie par la société General X Ray Company, qui se prévalait du bail qu'elle avait contracté avec un autre bailleur postérieurement au congé, la Commission arbitrale, par jugement du 3 juin 1992, confirmé en appel et devenu irrévocable par rejet du pourvoi, jugeait tardif l'exercice du droit de repentir, après le dépôt du rapport d'une seconde expertise, la Cour d'appel confirmant un jugement du 17 décembre 1997, a condamné la société du Quai du Commerce au paiement de l'indemnité d'éviction ;

La société du Quai du Commerce fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'un défaut de base légale en ce que la Cour d'appel aurait omis de rechercher, en l'état de l'autorité de chose jugée, attachée à un jugement du 24 mars 1993 et à l'arrêt confirmatif du 3 mai 1994, si le montant de l'indemnité d'éviction n'aurait pas dû être diminué en conséquence de la décision qu'aurait prise le preneur de prendre à bail d'autres locaux avant même de recevoir un congé ;

Mais sous couvert de défaut de base légale, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'évaluation du préjudice subi par la société General X Ray Company, souverainement apprécié par les juges du fond dans les limites des demandes des parties ;

La société du Quai du Commerce fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré irrecevable sa demande reconventionnelle, alors que l'article 382 du Code de procédure civile autorise les demandes reconventionnelles qui procèdent de la même cause que la demande principale, constituent une défense ou tendent au bénéfice de la compensation ;

Mais la Cour d'appel qui a relevé que les demandes de la société du Quai du Commerce n'avaient pas été soumises, comme le prescrit l'article 6 de la loi n° 490 au préliminaire de conciliation, en a déduit à bon droit qu'elles ne pouvaient être reçues par la Commission arbitrale ;

La Cour de révision,

Sur le premier moyen :

La société du Quai du Commerce qui avait donné à bail en date du 11 mars 1982, à la société General X Ray Company un local commercial lui a notifié le 30 juin 1987 un congé comportant refus de renouvellement du bail ; que pour obtenir le paiement d'une indemnité d'éviction, après échec du préliminaire de conciliation, la société General X Ray Company a assigné la bailleuse devant la Commission arbitrale des loyers commerciaux qui a validé le congé, déclaré la bailleuse tenue au paiement de l'indemnité d'éviction et ordonné une expertise pour en fixer le montant ; le 30 décembre 1988, la société du Quai du Commerce a notifié à sa locataire un renouvellement du bail et a invoqué le droit de repentir institué par l'article 11 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; que saisie par la société General X Ray Company, qui se prévalait du bail qu'elle avait contracté avec un autre bailleur postérieurement au congé, la Commission arbitrale, par jugement du 3 juin 1992, confirmé en appel et devenu irrévocable par rejet du pourvoi, jugeait tardif l'exercice du droit de repentir ; après le dépôt du rapport d'une seconde expertise, la Cour d'appel confirmant un jugement du 17 décembre 1997, a condamné la société du Quai du Commerce au paiement de l'indemnité d'éviction ;

La société du Quai du Commerce fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'un défaut de base légale en ce que la Cour d'appel aurait omis de rechercher, en l'état de l'autorité de chose jugée, attachée à un jugement du 24 mars 1993 et à l'arrêt confirmatif du 3 mai 1994, si le montant de l'indemnité d'éviction n'aurait pas dû être diminué en conséquence de la décision qu'aurait prise le preneur de prendre à bail d'autres locaux avant même de recevoir un congé ;

Mais sous couvert de défaut de base légale, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'évaluation du préjudice subi par la société General X Ray Company souverainement apprécié par les juges du fond dans les limites des demandes des parties ;

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

Sur le second moyen :

La société du Quai du Commerce fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré irrecevable sa demande reconventionnelle, alors que l'article 382 du Code de procédure civile autorise les demandes reconventionnelles qui procèdent de la même cause que la demande principale, constituent une défense ou tendent au bénéfice de la compensation ;

Mais la Cour d'appel qui a relevé que les demandes de la société du Quai du Commerce n'avaient pas été soumises, comme le prescrit l'article 6 de la loi n° 490 au préliminaire de conciliation, en a déduit à bon droit qu'elles ne pouvaient être reçues par la Commission arbitrale ;

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

Sur la demande de dommages-intérêts formée par la société General X Ray Company ;

Attendu que la Cour de révision dispose d'éléments suffisants pour fixer à deux mille euros le montant du préjudice subi par la société General X Ray Company en raison de la procédure poursuivie contre elle ;

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société du Quai du Commerce à l'amende et au paiement d'une indemnité de deux mille euros (2 000 euros), à la société General X Ray Company

MM. Jouhaud, prem. prés. ; Malibert, vice-prés. rap. ; Apollis, cons. ; Cathala, cons. rap. ; Mme Bardy, gref. en chef ; Mes Sbarrato et Brugneti, av. déf.

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt rendu le 12 juin 2001 par la cour d'appel statuant sur appel du jugement de la commission arbitrale des loyers commerciaux.