

Cour de révision, 11 octobre 2006, B. c/ SCI T.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	11 octobre 2006
<i>IDBD</i>	27226
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2006/10-11-27226>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail commercial

Congé notifié par le bailleur refusant l'indemnité d'éviction pour défaut d'activité - Repentir du bailleur proposant au locataire le renouvellement avec un loyer augmenté - Refus du locataire qui reproche au bailleur de l'avoir mis en difficulté et intente contre celui-ci une action en dommages-intérêts pour abus de droit - Déboutement de cette action : l'intention de nuire du bailleur n'étant pas établie

Résumé

Selon l'arrêt attaqué M. B., locataire de locaux à usage commercial, a demandé au bailleur, la SCI T. (la SCI), le 8 octobre 1993, l'autorisation de céder son droit au bail ; après avoir fait connaître son refus, la SCI, le 14 décembre 1993, a notifié congé, à effet du 31 mars 1994, terme du bail, en refusant l'indemnité d'éviction, faute par le locataire d'exercer une activité dans les lieux loués ; la Cour d'appel, saisie du litige, n'ayant pas retenu ce motif a, par arrêt du 17 décembre 1996, jugé que M. B. avait droit à une indemnité d'éviction et commis un expert pour évaluer le préjudice subi ; le 14 avril 1997, alors que le rapport d'expertise n'était pas déposé, la SCI a déclaré à M. B. qu'elle exerçait son droit de repentir et offert le renouvellement du bail avec un loyer augmenté ; que M. B. ayant contesté les conditions dans lesquelles le droit de repentir était exercé et rejeté l'offre de renouvellement, la cour d'appel, par un second arrêt, du 11 avril 2000, a jugé que la SCI était fondée à exercer son droit de repentir, qu'en conséquence M. B. ne pouvait prétendre à l'indemnité d'éviction et constaté que M. B. renonçait au renouvellement du bail ; cet arrêt est devenu irrévocable après rejet du pourvoi par la cour de révision le 11 janvier 2001 M. B. a alors assigné la SCI en dommages-intérêts du fait qu'en délivrant un congé sans motifs légitimes et en le privant du bénéfice de la cession envisagée, la SCI avait commis un abus de droit ; par un arrêt confirmatif du 13 décembre 2005, la Cour d'appel a débouté M. B. de cette demande ;

M. B. fait grief à ce dernier arrêt d'avoir ainsi statué de première part, sans répondre aux conclusions qui soutenaient qu'il avait été jugé que M. B. avait droit à une indemnité d'éviction ; de seconde part, en dénaturant les faits et en considérant, que la SCI avait régulièrement exercé son droit de repentir, M. B. étant seul à l'origine de son dommage et ce en violation de l'article 11 de la loi du 24 novembre 1948 ; de troisième part, la Cour d'appel aurait dû relever notifiant son droit de repentir, détourné de sa finalité et en proposant un loyer augmenté de 166 % la bailleur savait pertinemment qu'il mettait le locataire en difficulté, que faute de ce faire, elle a violé les articles 989, 990 et 1229 du Code civil ;

Mais la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que sa décision rendait inopérantes a, sans dénaturation, légalement justifié sa décision en retenant souverainement que M. B. n'établissait pas l'intention de nuire qui avait animé la SCI dans l'exercice successif de son droit de refuser le renouvellement du bail commercial, puis celui de repentir en proposant un nouveau bail, fut-ce à un loyer supérieur, qui pouvait être fixé par la Commission arbitrale ; D'où suit que le moyen n'est pas fondé.

La Cour de révision,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Sur les trois moyens réunis

Attendu, selon l'arrêt attaqué que M. B., locataire de locaux à usage commercial, a demandé au bailleur, la SCI T. (la SCI), le 8 octobre 1993, l'autorisation de céder son droit au bail ; qu'après avoir fait connaître son refus, la SCI, le 14 décembre 1993, a notifié congé, à effet du 31 mars 1994, terme du bail, en refusant l'indemnité d'éviction, faute par le locataire d'exercer une activité dans les lieux loués ; que la Cour d'appel, saisie du litige, n'ayant pas retenu ce motif a, par arrêt du 17 décembre 1996, jugé que M. B. avait droit à une indemnité d'éviction et commis un expert pour évaluer le préjudice subi ; que le 14 avril 1997, alors que le rapport d'expertise n'était pas déposé, la SCI a déclaré à M. B. qu'elle exerçait son droit de repentir et offert le renouvellement du bail avec un loyer augmenté ; que M. B. ayant contesté les conditions dans lesquelles le droit de repentir était exercé et rejeté l'offre de renouvellement, la cour d'appel, par un second arrêt, du 11 avril 2000, a jugé que la SCI était fondée à exercer son droit de repentir, qu'en conséquence M. B. ne pouvait prétendre à l'indemnité d'éviction et constaté que M. B. renonçait au renouvellement du bail ; que cet arrêt est devenu irrévocable après rejet du pourvoi par la cour de révision du 11 janvier 2001 ; que M. B. a alors assigné la SCI en dommages-intérêts du fait qu'en délivrant un congé sans motifs légitimes et en le privant du bénéfice de la cession envisagée, la SCI avait commis un abus de droit ; que par un arrêt confirmatif du 13 décembre 2005, la Cour d'appel a débouté M. B. de cette demande ;

Attendu que M. B. fait grief à ce dernier arrêt d'avoir ainsi statué de première part, sans répondre aux conclusions qui soutenaient qu'il avait été jugé que M. B. avait droit à une indemnité d'éviction ; de seconde part, en dénaturant les faits et en considérant, que la SCI avait régulièrement exercé son droit de repentir, M. B. étant seul à l'origine de son dommage et ce en violation de l'article 11 de la loi du 24 novembre 1948 ; de troisième part, que la Cour d'appel aurait dû relever qu'en notifiant son droit de repentir, détourné de sa finalité et en proposant un loyer augmenté de 166 %, le bailleur savait pertinemment qu'il mettait le locataire en difficulté, que faute de ce faire, elle a violé les articles 989, 990 et 1229 du Code civil ;

Mais attendu que la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que sa décision rendait inopérantes a, sans dénaturation, légalement justifié sa décision en retenant souverainement que M. B. n'établissait pas l'intention de nuire qui avait animé la SCI dans l'exercice successif de son droit de refuser le renouvellement du bail commercial, puis celui de repentir en proposant un nouveau bail, fut-ce à un loyer supérieur, qui pouvait être fixé par la Commission arbitrale ;

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

Sur la demande en dommages-intérêts

Attendu que la SCI sollicite la condamnation de M. B. à lui payer une somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Attendu qu'il résulte des circonstances de la cause que cette demande doit être accueillie ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi,

Condamne M. B. à l'amende et aux dépens,

Le condamne en outre à payer à la SCI la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts.

M.M. Apollis, prem. prés. ; Beauvoir v-prés. ; Chevreau, cons. rap. ; Mmes Brunet-Fuster, proc. gén. ; Bardy, gref. en chef.

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 13 décembre 2005 par la Cour d'appel, signifié le 25 janvier 2006.