

Cour de révision, 24 mars 2016, La Société dénommée « OL. JA. SARL » c/ M. ah., ab. AL AM.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	24 mars 2016
<i>IDBD</i>	14777
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2016/03-24-14777>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Procédure - Appel - Moyens nouveaux - Pièces nouvelles - Recevabilité - Renvoi après cassation - Article 431 du Code de procédure civile - Bail commercial - Non renouvellement - Préjudice - Indemnité d'éviction

Résumé

La Cour de révision statuant sur le fond, les communications litigieuses ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 451 du Code de procédure civile, propre au pourvoi en cassation, mais autorisées selon les prévisions de l'article 431 du même code, en vertu duquel les parties, pour justifier les demandes soumises au premier juge, peuvent invoquer des moyens nouveaux, produire de nouvelles pièces ou proposer de nouvelles preuves. Les pièces n° 86 à 95 sont recevables.

Dans son arrêt du 26 mars 2015, la Cour de révision avait écarté corrélativement des débats, le jugement de la Commission arbitrale des loyers commerciaux du 29 mai 2013, ledit jugement étant contenu dans la pièce n° 44 (rapport complémentaire), elle-même écartée en raison du fait que la pièce n° 18 (rapport principal) l'avait été.

Compte tenu des éléments d'appréciation dont dispose la Cour dans la présente instance et du fait qu'elle statue sur le fond, la référence, dans les conclusions additionnelles de la partie adverse, à une décision de justice faisant partie du droit positif, peut valablement être soumise à l'appréciation de la Cour.

Aux termes de l'article 9 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, le locataire évincé a droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. L'indemnité d'éviction doit être fixée en fonction du droit au bail et chiffrée, toutes causes confondues selon l'existence ou non d'un local de remplacement et de la possibilité avérée de réinstallation du locataire.

Pourvoi N° 2013-64 en session

Après cassation

COUR DE REVISION

ARRET DU 24 MARS 2016

En la cause de :

- La Société dénommée « OL. JA. SARL », société à responsabilité limitée immatriculée au Registre du Commerce et de l'Industrie sous le n° 93 S 02961, dont le siège social est sis X à Monaco, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice Monsieur Samuel MOSCHKOWITZ domicilié ès-qualités audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, Avocat-Défenseur près la Cour d'Appel et ayant comme avocat plaçant Maître Claire WAQUET, Avocat aux conseils ;

APPELANT,

d'une part,

Contre :

- M. ah., ab. AL AM., de nationalité saoudienne, demeurant X à JEDDAH (Arabie Saoudite) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Patricia REY, Avocat-Défenseur près la Cour d'Appel et ayant comme avocat plaçant Maître André JACQUIN, Avocat au barreau de Paris ;

INTIMEES,

d'autre part,

LA COUR DE REVISION,

VU :

- l'arrêt de la cour d'appel, statuant en matière civile, rendu le 18 juin 2013, signifié le 26 juin 2013 ;

- l'arrêt de la Cour de Révision du 28 novembre 2013, cassant et annulant en toutes ses dispositions l'arrêt précité de la Cour d'appel, et renvoyant l'affaire à la prochaine session de la Cour de révision autrement composée ;

- l'arrêt de la Cour de Révision du 15 octobre 2014 lequel infirme le jugement rendu le 8 février 2012 par la Commission arbitrale des loyers commerciaux et renvoie en continuation à la prochaine session utile de la Cour de Révision pour permettre aux parties de conclure sur le fond du litige ;

- l'arrêt de la Cour de Révision du 26 mars 2015, ordonnant une expertise aux fins d'évaluer l'indemnité d'éviction ;

- le dépôt du rapport d'expertise, au greffe général en date du 15 décembre 2015 ;

- les conclusions additionnelles déposées le 15 février 2016 au greffe général, par Maître Patricia REY, Avocat-Défenseur, au nom de M. ah., ab. AL AM. ;

- les conclusions additionnelles déposées le 15 février 2016 au greffe général, par Maître Christine PASQUIER-CIULLA, Avocat-Défenseur, au nom de la SARL OL. JA., signifiées le même jour ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 14 mars 2016, sur le rapport de M. Jean-François RENUCCI, Vice-Président,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où le Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu que M. ah., ab. AL AM., bailleur de locaux à usage commercial à la société dénommée OL. JA. SARL" (la SARL OL. JA.), a notifié à celle-ci un congé pour la date d'expiration du bail, sans offre de renouvellement et avec proposition de verser une indemnité d'éviction ; qu'en l'absence d'accord entre les parties, la Commission arbitrale des loyers commerciaux, saisie à la requête du preneur par assignation du 21 avril 2011, a prononcé la nullité de cette assignation par jugement du 8 février 2012 ; que, par arrêt du 18 juin 2013, la cour d'appel a réformé ce jugement ; que M. AL AM. ayant formé un pourvoi contre cet arrêt, la Cour de révision, par arrêt du 28 novembre 2013, a cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt attaqué jugeant qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que l'original de l'assignation présenté à l'audience du 15 juin 2011 ne comportait pas de visa de l'huissier sur les mentions apposées par son clerc relativement à la notification de l'acte, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations relatives à l'assignation introductive d'instance, a violé le texte susvisé ; que sur renvoi, la Cour de révision a, par arrêt du 15 octobre 2014, infirmé le jugement rendu le 8 février 2012 par la Commission arbitrale des loyers commerciaux et renvoyé en continuation à la prochaine session utile de la Cour pour permettre aux parties de conclure sur le fond du litige ; que par arrêt en date du 26 mars 2015, la Cour de révision a commis Mme p. MA.-SE. en qualité d'expert avec mission, serment préalablement prêté, de donner tous éléments utiles à la Cour de révision pour évaluer l'indemnité d'éviction ; que par arrêt en date du 14 octobre 2015, la Cour de révision a prorogé le délai pour le dépôt du rapport définitif au Greffe général et que ce délai a été fixé au 15 décembre 2015 ; que ledit rapport a été déposé à cette date au Greffe général ;

Attendu que par conclusions additionnelles, déposées au Greffe général le 15 février 2016, Maître PASQUIER-CIULLA, Avocat-Défenseur, demande à notre Cour de condamner M. AL AM. à payer à la SARL OL. JA. la somme de 4.831.302 euros à titre d'indemnité d'éviction, de dire et juger que la SARL OL. JA. devra quitter les lieux loués dans le délai maximal de trois mois à compter du paiement effectif de ladite indemnité d'éviction, de condamner M. AL AM. à payer à la SARL OL. JA. la somme de 80.000 euros à titre de dommages et intérêts pour abus de droit, et de condamner M. AL AM. aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise, distraits au profit de Maître PASQUIER-CIULLA, Avocat-Défenseur sous sa due affirmation ;

Attendu que le même jour, Maître REY, Avocat-Défenseur, a déposé ses conclusions en ouverture de rapport, demandant à notre Cour de fixer à la somme de 920.758 euros, et à titre subsidiaire à une somme qui ne saurait être supérieure à celle de 1.334.941 euros, le montant de l'indemnité d'éviction que M. AL AM. offre de verser à la SARL OL. JA. outre les indemnités de licenciement, hors congés payés et préavis, résultant de l'éviction sur justificatifs, de débouter en tout état de cause la SARL OL. JA. de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, et condamner la SARL OL. JA. aux entiers dépens dont les frais d'expertise judiciaire au profit de Maître REY, Avocat-Défenseur, sous sa due affirmation.

Attendu que par lettre en date du 25 février 2016, Maître REY déclare que si selon l'arrêt de la Cour de révision du 15 octobre 2015 les parties peuvent éventuellement déposer des conclusions sur le rapport d'expertise dans un délai de deux mois à compter de son dépôt, il ne résulte pas de cet arrêt la possibilité pour les parties de produire de nouvelles pièces comme éléments de preuve ; qu'en conséquence, Maître REY demande le rejet pur et simple des pièces n° 86 à 95, celles-ci n'ayant pas été soumises à discussion en ce qu'elles sont évoquées pour la première fois dans les écritures de la partie adverse ; que la Cour de révision ayant écarté des débats le jugement de la Commission arbitrale des loyers commerciaux en date du 29 mai 2013, Maître REY demande également la suppression du passage des conclusions additionnelles de Maître PASQUIER-CIULLA qui y fait référence ;

Attendu qu'en réponse, Maître PASQUIER-CIULLA estime que si ledit arrêt de la Cour de révision n'a pas précisé que les parties avaient la possibilité de produire de nouvelles pièces à l'appui de leurs conclusions additionnelles, cette faculté va de soi ; que l'évocation d'une décision de justice est toujours possible ; que donc les pièces litigieuses ne doivent pas être écartées ;

SUR CE :

Sur la recevabilité des pièces contestée par l'une des parties

Attendu que, la Cour de révision statuant sur le fond, les communications litigieuses ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 451 du Code de procédure civile, propre au pourvoi en cassation, mais autorisées selon les prévisions de l'article 431 du même code, en vertu duquel les parties, pour justifier les demandes soumises au premier juge, peuvent invoquer des moyens nouveaux, produire de nouvelles pièces ou proposer de nouvelles preuves ; que les pièces n° 86 à 95 sont recevables ;

Attendu que dans l'arrêt du 26 mars 2015, la Cour de révision avait écarté corrélativement des débats, le jugement de la Commission arbitrale des loyers commerciaux du 29 mai 2013, ledit jugement étant contenu dans la pièce n° 44 (rapport complémentaire), elle-même écartée en raison du fait que la pièce n° 18 (rapport principal) l'avait été ; que compte tenu des éléments d'appréciation dont dispose la Cour dans la présente instance et du fait qu'elle statue sur le fond, la référence, dans les conclusions additionnelles de la partie adverse, à une décision de justice faisant partie du droit positif, peut valablement être soumise à l'appréciation de la Cour ;

Sur l'indemnité d'éviction

Attendu que l'expert a déposé son rapport le 15 décembre 2015 ; qu'il estime que l'indemnité d'éviction doit être fixée en fonction du droit au bail et propose de voir chiffrer cette indemnité, toutes causes confondues, en l'absence de local de remplacement trouvé et de réinstallation avérée du locataire, à la somme de 1.955.083 euros si le préavis a été effectué par les salariés licenciés, et à 1.971.272 euros dans le cas contraire, tout en rappelant que les frais de licenciement sont retenus sous réserve de leur actualisation à une date la plus proche de l'éviction et en fonction des licenciements effectivement supportés par la société locataire ;

Attendu que l'expert indique à juste titre que le local est situé dans l'ensemble immobilier LE MÉTROPOLE à Monaco, au niveau 2 et au droit de l'une des entrées de la galerie marchande ; que le local est issu de la réunion de deux lots, présentant une surface GLA (Gross Leasable Area) totale de 119 m², avec vitrine en forme d'oriel et présentant des seconds-œuvres en bon état d'utilisation, mais quelque peu défraîchis et désuets ; que le loyer est composé d'une partie fixe (72.590 euros, valeur indice INSEE du coût de la construction 2^e trimestre 2001 ; valeur actuelle selon clause de révision : 102.862 euros) et d'une partie variable (6% du chiffre d'affaires hors taxes réalisé dans la boutique) ; que l'activité exercée dans les lieux, vente d'articles de maroquinerie et bagagerie multimarques avec positionnement haut de gamme sous l'enseigne OL. JA., est conforme à la destination des lieux du bail ; que la SARL OL. JA. exploite deux boutiques au sein de la galerie marchande du MÉTROPOLE, toutes deux situées au niveau 2 ; que le chiffre d'affaires hors taxes moyen de la boutique objet de l'éviction, sur la base des trois derniers exercices clos et selon les déclarations du locataire ayant servi au calcul de la part variable du loyer est de 999.527,43 euros ;

Sur l'indemnité principale

Attendu qu'aux termes de l'article 9 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, le locataire évincé a droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ;

Attendu que l'expert fait observer à juste titre que l'évaluation globale du préjudice subi par le locataire a pour pré-requis de se positionner, soit dans le cadre d'une perte du fonds de commerce, soit dans le cas d'une réinstallation possible dudit fonds de commerce ; que la réinstallation sur Monaco, sans être particulièrement aisée, s'avère possible ; que si le nombre de locaux disponibles dans la galerie marchande du MÉTROPOLE est limité, l'offre commerciale à proximité immédiate, dans le CARRE D'OR, est suffisante pour envisager une réinstallation ; que la valeur du droit au bail du local objet de l'éviction est supérieure à la valeur du fonds de commerce ; que dans l'hypothèse où le locataire devrait se réinstaller hors de la galerie marchande du MÉTROPOLE, l'indemnité principale calculée sur la base de la valeur du droit au bail perdu permettrait d'envisager la réinstallation ; que le locataire n'a pas déclaré avoir trouvé de local de remplacement et que la réinstallation n'est pas avérée ;

Attendu que l'expert propose d'établir la valeur de l'indemnité principale sur la base d'une valeur de remplacement correspondant à la valeur du fonds de commerce, soit 1.200.000 euros, sans être toutefois inférieure à la valeur du droit au bail, ce qui est le cas des situations commerciales très favorables, soit

1. 900.000 euros ; que la valeur du droit au bail doit être estimée à la somme de 1.900.000 euros ; que cette somme est supérieure à celle du fonds de commerce et doit donc être retenue ;

Sur les indemnités accessoires

Attendu que le locataire a déclaré ne pas avoir trouvé un local de remplacement ; que le trouble commercial justifie l'attribution d'une indemnité spécifique ; que la proposition de l'expert de voir chiffrer à hauteur de 2% du chiffre d'affaires moyen des trois dernières années, soit 19.991 euros, est conforme aux usages et à l'équité ; qu'il y a donc lieu de retenir ce montant ; que les frais de déménagement ont été évalués par l'expert à la somme de 30.522 euros, sur devis produit par le locataire ; que ce montant sera retenu par la Cour ;

Attendu qu'une indemnisation de licenciement doit être versée en cas de disparition définitive du fonds de commerce ou de réinstallation lointaine ; qu'il n'y a pas lieu pour le bailleur de régler les sommes payées au salarié à l'occasion de son licenciement mais qui ne sont pas directement liées au refus de renouvellement ; que tel est le cas de l'indemnité compensatrice de préavis et de l'indemnité compensatrice de congés payés, s'agissant de sommes dues aux salariés au titre de l'exécution du contrat de travail ; que seules les indemnités de licenciement sont dues et qu'elles seront payées sur justificatifs ;

Attendu que l'expert a exclu une somme de 2.780 euros au titre du démontage de divers aménagements électriques, selon devis ; qu'il convient cependant d'inclure cette somme dans l'évaluation de l'indemnité d'éviction ;

Attendu que l'indemnité d'éviction est donc constituée, outre l'indemnité principale qui s'élève à 1.900.000 euros, de la somme des différentes indemnités précitées, soit à la somme totale, pour les indemnités accessoires, de 53.293 euros qu'il convient d'arrondir à 54.000 euros, outre les indemnités de licenciement ;

Sur les autres demandes

Attendu que la SARL OL. JA. demande qu'il soit dit et jugé qu'elle devra quitter les lieux loués dans le délai maximal de trois mois à compter du paiement effectif de l'indemnité d'éviction ; que cette demande doit être accueillie ;

Attendu que la SARL OL. JA. demande la condamnation de M. AL AM. à lui payer la somme de 80.000 euros à titre de dommages et intérêts pour abus de droit ; mais que, compte tenu des circonstances de l'espèce d'où il ressort que l'abus de droit n'est pas caractérisé, il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande ;

PAR CES MOTIFS

Dit recevables la communication des pièces n° 86 à 95 et la référence au jugement de la Commission arbitrale des loyers commerciaux du 29 mai 2013 opérées par la SARL OL. JA. à l'appui de ses conclusions additionnelles ;

Fixe à la somme de 1.954.000 euros (un million neuf cent cinquante-quatre mille euros) le montant de l'indemnité d'éviction, toutes causes confondues, due à la SARL OL. JA. par M. ah. AL AM., outre les indemnités de licenciement qui seront payées sur justificatifs ;

Dit que la SARL OL. JA. devra quitter les lieux loués dans le délai maximal de trois mois à compter du paiement effectif de l'indemnité d'éviction ;

Rejette la demande en dommages et intérêts de la SARL OL. JA. ;

Condamne la SARL OL. JA. aux entiers dépens, dont les frais d'expertise judiciaire, distraits au profit de Maître Patricia REY, Avocat-Défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le vingt-quatre mars deux mille seize, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Jean-Pierre DUMAS, Premier Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Jean-François RENUCCI, Vice-Président, rapporteur, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, et Serge PETIT, Conseiller, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Béatrice BARDY, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, le Premier Président,