

Cour de révision, 27 novembre 2017, La SAM A c/ La S.C.I B

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	27 novembre 2017
<i>IDBD</i>	16533
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2017/11-27-16533>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail commercial – Indemnité provisionnelle – Montant – Eléments de fait (oui) – Appréciation souveraine du juge du fond (oui)

Résumé

Sous le couvert de griefs non fondés de violation de la loi, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par la Cour d'appel des éléments de fait, et notamment du rapport d'expertise, sur lesquels elle s'est fondée pour arbitrer le montant de l'indemnité provisionnelle que la SCI B devait verser à la SAM A dans l'attente de la fixation, par la Commission arbitrale des loyers commerciaux, du montant de l'indemnité d'éviction.

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 27 NOVEMBRE 2017

En la cause de :

- La société anonyme monégasque dénommée SAM A, dont le siège social est sis à Monaco, X1, agissant poursuites et diligences de son administrateur délégué en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur près la Cour d'appel ;

DEMANDERESSE EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- La société civile particulière monégasque dénommée S. C. I B, dont le siège social est sis à Monaco, X2, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, Monsieur j-p. MA., demeurant « X1 », X1 à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel ;

DÉFENDERESSE EN RÉVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

Statuant hors session et uniquement sur pièces, en application des dispositions de l'article 452 du Code de procédure civile ;

VU :

- l'arrêt de la Cour d'appel, statuant en matière civile, en date 13 juin 2017, signifié le 21 juin 2017 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 10 juillet 2017, par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de la SAM A ;
- la requête en révision déposée le 28 juillet 2017 au greffe général, par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de la SAM A signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 17 août 2017 au greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SCI B, signifiée le même jour ;
- la réplique déposée le 22 août 2017 au greffe général, par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de la SAM A, signifiée le même jour ;
- les conclusions de Monsieur le procureur général en date du 22 août 2017 ;
- la duplique déposée le 29 août 2017 au greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SCI B, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 1er septembre 2017, par le greffier en chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 16 novembre 2017, sur le rapport de Monsieur François-Xavier LUCAS, rapporteur ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, la SCI B ayant donné congé à son locataire, la SAM A, avec refus de renouvellement du bail, celui-ci a, conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, saisi le président du

Tribunal de première instance sur le fondement de l'article 18 de la même loi, aux fins de sursis à expulsion des locaux jusqu'au versement d'une indemnité d'éviction provisionnelle d'un montant de 4.500.000 euros ;

que ce magistrat a arbitré à 662.934,90 euros le montant de cette indemnité provisionnelle due par la SCI B ; que, par arrêt du 13 juin 2017, la Cour d'appel a confirmé cette décision ;

Sur le moyen unique pris en ses trois branches :

Attendu que la SAM A reproche à l'arrêt de se fonder sur un rapport d'expertise judiciaire pour chiffrer l'indemnité provisionnelle d'éviction sans prendre parti sur la qualité de l'évaluation faite par l'expert alors, selon le pourvoi, d'une part, que l'article 18 de la loi précitée n'exclut pas l'hypothèse d'un examen au fond du dossier par le président du Tribunal et ne réserve pas à la Commission arbitrale des loyers commerciaux une compétence exclusive de ce chef ; que l'indemnité provisionnelle ayant un caractère dérisoire, la Cour d'appel, qui n'était pas liée par les conclusions de l'expert judiciaire, aurait dû se prononcer sur la pertinence de l'évaluation de l'indemnité d'éviction retenue aux termes du rapport d'expertise ;

qu'en statuant ainsi qu'elle l'a fait, la Cour d'appel a violé les articles 9 et 18 de la loi précitée et alors, d'autre part, que le juge n'étant pas lié par les constatations, les avis ou les conclusions de l'expert, en refusant de se prononcer sur la qualité de l'évaluation contestée de l'expert judiciaire et en entérinant, certes à titre provisionnel, celle qu'il avait effectuée sans tenir compte des critiques sérieuses et étayées, formulées à son encontre par le preneur, l'arrêt attaqué a violé les articles 199 et 368 du Code de procédure civile et alors, enfin, que la Cour d'appel ne pouvait sans se contredire estimer que c'est à bon droit que le premier juge a retenu l'évaluation par l'expert de l'indemnité d'éviction tout en se reconnaissant incompétente pour statuer sur la qualité, contestée, de cette évaluation et en laissant à la Commission arbitrale des loyers commerciaux le soin de l'apprécier ;

que le rapport d'expertise et les critiques qu'il suscite forment un tout indissociable et le juge de l'indemnité provisoire ne peut ne retenir que les conclusions de l'expert sans apprécier - pour éventuellement les écarter de manière motivée - les éléments de fait et de droit qui s'opposeraient à son homologation tacite ; qu'en statuant ainsi qu'elle l'a fait, la Cour d'appel, qui s'est contredite, a violé les articles susvisés ;

Mais attendu que, sous le couvert de griefs non fondés de violation de la loi, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par la Cour d'appel des éléments de fait, et notamment du rapport d'expertise, sur lesquels elle s'est fondée pour arbitrer le montant de l'indemnité provisionnelle que la SCI B devait verser à la SAM A dans l'attente de la fixation, par la Commission arbitrale des loyers commerciaux, du montant de l'indemnité d'éviction ;

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

Sur les demandes de condamnation à une amende civile et à des dommages et intérêts :

Attendu que la SCI B sollicite la condamnation de la SAM A au paiement d'une amende civile et d'une somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'il ne résulte pas des circonstances de la cause que la SAM A a abusé de son droit de se pourvoir en révision ; qu'il n'y a pas lieu d'accueillir ces demandes ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

Rejette les demandes de la SCI B au titre de l'amende civile et des dommages et intérêts en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Condamne la SAM A aux dépens dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur sous sa due affirmation ;

Ainsi délibéré et jugé le vingt-sept novembre deux mille dix-sept, par la Cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs François-Xavier LUCAS, faisant fonction de Président, Chevalier de l'Ordre de Saint Charles, rapporteur, Guy JOLY, Chevalier de l'Ordre de Saint Charles et François CACHELOT, conseillers.

Et Monsieur François-Xavier LUCAS, faisant fonction de Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles a signé avec Madame Béatrice BARDY, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, le Président.