

## **Cour de révision, 16 juin 2021, Monsieur p. M. c/ la Société à Responsabilité Limitée AMICI MIEI - AL MEDITERRANEO**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	16 juin 2021
<i>IDBD</i>	19851
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Commercial - Général ; Baux commerciaux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2021/06-16-19851>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

Bail commercial - Résiliation - Indemnité d'éviction - Fixation - Appréciation souveraine - Pourvoi en révision - Rejet

## Résumé

Sans insuffisance ni contradiction, la Cour d'appel, qui a procédé aux recherches prétendument omises, a souverainement fixé le montant de l'indemnité d'éviction après avoir retenu, parmi les méthodes d'évaluation proposées par l'expert, celle qui lui est apparue la plus appropriée, répondant ainsi, implicitement mais nécessairement, aux conclusions prétendument délaissées ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

### (en session civile)

#### La Cour,

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SARL AMICI MIEI - AL MEDITERRANEO (la SARL) qui exploitait à Monaco un fonds de commerce de restauration dans des locaux qui lui étaient loués, dans le cadre d'un bail commercial, par Madame p. M. s'est vue notifier le 27 mai 2015 un congé sans offre de renouvellement et avec offre d'indemnité d'éviction à effet du 31 août 2015 ; que, saisie après procès-verbal de non-conciliation par la SARL AMICI MIEI, la commission arbitrale des loyers commerciaux a condamné, par jugement du 11 octobre 2017, Madame M. à lui verser la somme de 3 000 000 euros à titre d'indemnité d'éviction ; que, sur appel de cette dernière, la Cour d'appel a ordonné, par arrêt avant dire droit du 28 septembre 2018, une expertise afin notamment de faire état de tous éléments d'appréciation utiles pour déterminer le montant du préjudice causé au preneur par le refus de renouvellement du bail ; qu'après le dépôt par l'expert de son rapport le 13 décembre 2019, la Cour d'appel a, par arrêt du 24 novembre 2020, fixé à la somme de 2 637 000 euros le montant de l'indemnité d'éviction due par Madame p. M. à la SARL ; que Madame M. s'est pourvue le 15 janvier 2021 en révision ;

*Sur le moyen unique pris en ses six branches*

Attendu que Madame M. fait grief à l'arrêt de fixer à la somme de 2 637 000 euros le montant de l'indemnité d'éviction due à la SARL alors, selon le moyen, 1/- « que, pour l'évaluation de l'indemnité d'éviction, seuls les locaux, objet du bail, dans lesquels l'activité est exercée, doivent être pris en considération ; dans ses conclusions d'appel, p. M. faisait valoir que jusqu'au mois de mai 2015, la SARL AMICI MIEI a bénéficié, dans le cadre de l'exploitation de son commerce de restauration, de l'utilisation d'une terrasse-véranda, occupée sans droit ni titre, en ce que ladite terrasse-véranda n'était pas incluse dans le contrat de bail du 28 novembre 1994 et dont elle a finalement été expulsée ; qu'en considérant que cet élément a bien été pris en considération par l'expert judiciaire pour évaluer le chiffre d'affaires et les bénéfices réalisés au cours de la période de référence, alors que l'expert a expressément indiqué dans son rapport avoir décidé » de ne pas tenir compte de l'effet terrasse-véranda dans ses calculs d'évaluation du préjudice« (page 12 de son rapport), la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 9 de la loi n° 490 » ; 2/- « que le défaut de réponse à conclusion équivaut à un défaut de motifs ; qu'au cas présent, Madame p. M. soutenait dans ses conclusions le moyen suivant lequel l'indemnité d'éviction évaluée par l'expert judiciaire ne pouvait être retenue dès lors qu'elle prenait en compte, dans le montant du licenciement, les préavis et congés payés, en violation de l'article 9 de la loi n° 490 ; qu'en confirmant l'évaluation des indemnités de licenciement, préavis et congés payés pour la somme de 93 700 euros sans répondre aux conclusions de Madame p. M. sur ce point, la Cour d'appel a violé les articles 199 du Code de procédure civile et 9 de la Loi n° 490 du 24 novembre 1948 » ; 3/- « qu'aux termes de l'article 9 de la Loi n° 490, le locataire évincé a droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ; le principe étant que l'indemnité d'éviction doit réparer l'entier préjudice résultant de la perte du fonds de commerce, doivent également être indemnisés tous les préjudices accessoires non pris en compte par l'indemnité principale, à la condition toutefois que le locataire évincé rapporte la preuve que les postes de préjudice présentent un lien direct avec l'éviction ; que pour fixer à la somme de 2 637 000 euros l'indemnité d'éviction dont est redevable le bailleur, la Cour d'appel a retenu le montant du licenciement avec les préavis et congés payés, sans rechercher si ces postes de préjudice étaient en lien direct avec l'éviction, et ce faisant, a violé l'article 9 de la Loi n° 490 du 24 novembre 1948 » ; 4/- « qu'aux termes de l'article 9 de la Loi n° 490, le locataire évincé a droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ; le principe étant que l'indemnité d'éviction doit réparer l'entier préjudice résultant de la perte du fonds de commerce, doivent également être indemnisés tous les préjudices accessoires non pris en compte par l'indemnité principale, à la condition toutefois que le locataire évincé rapporte la preuve de ces préjudices ; que pour fixer à la somme de 2 637 000 euros le montant de l'indemnité d'éviction, la Cour d'appel a retenu des frais de déménagement (10 000 euros), fixés forfaitairement par l'Expert, alors que ce dernier précisait dans son rapport (page 20) n'avoir reçu aucun devis du locataire ; ce faisant la Cour d'appel a violé l'article 9 de la Loi n° 490 » ; 5/- « qu'aux termes de l'article 9 de la Loi n° 490, le locataire évincé a droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ; le principe étant que l'indemnité d'éviction doit réparer l'entier préjudice résultant de la perte du fonds de commerce, doivent également être indemnisés tous les préjudices accessoires non pris en compte par l'indemnité principale, à la condition toutefois que le locataire évincé rapporte la preuve du coût réel de ce préjudice et que les postes de préjudice présentent un lien direct avec l'éviction ; que pour fixer à la somme de 2 637 000 euros l'indemnité d'éviction dont est redevable le bailleur,

*la Cour d'appel a retenu, d'une part, des frais de liquidation forfaitairement fixés à la somme de 10 000 euros par l'expert et, d'autre part, des droits d'enregistrement, liés à la liquidation de la SARL AMICI MIEI, sans rechercher si ces postes de préjudice étaient en lien direct avec l'éviction, ni rechercher si la SARL AMICI MIEI avait justifié la réalité de ces préjudices, d'autant que les droits d'enregistrement évalués par l'expert sont erronés, et ce faisant a violé l'article 9 de la Loi n° 490 du 24 novembre 1948 » ; 6/ - « que les jugements et arrêts doivent comporter des motifs suffisants sur chaque chef de la demande ; qu'en indemnisant les frais liés, d'une part, »aux préavis et congés payés« du personnel licencié et, d'autre part, à la clôture de la SARL et de partage du boni de liquidation entre les associés, par l'allocation de la somme de 10.000 euros forfaitaires pour les frais de liquidation et de la somme de 23 600 euros au titre des droits d'enregistrement liés au boni de liquidation entre les associés de la SARL AMICI MIEI d'autant que le montant des droits d'enregistrement évalués par l'Expert sont erronés, sans s'expliquer sur les raisons de ces indemnisations, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et ainsi violé les articles 199 du Code de procédure civile et 9 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 » ;*

Mais attendu que, sans insuffisance ni contradiction, la Cour d'appel, qui a procédé aux recherches prétendument omises, a souverainement fixé le montant de l'indemnité d'éviction après avoir retenu, parmi les méthodes d'évaluation proposées par l'expert, celle qui lui est apparue la plus appropriée, répondant ainsi, implicitement mais nécessairement, aux conclusions prétendument délaissées ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

**PAR CES MOTIFS,**

Rejette le pourvoi de Madame p. M. ;

Condamne p. M. aux entiers dépens, avec distraction au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,

Ordonne que les dépens distraits seront liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.