

Tribunal de première instance, 13 juillet 1972, S.C.I. M. c/ A. et D., es-qualités.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	13 juillet 1972
<i>IDBD</i>	25041
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1972/07-13-25041>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Faillite du preneur - Clause de résiliation - Validité.

Résumé

Les clauses de résiliation de plein droit des baux commerciaux en cas de faillite ou de liquidation judiciaire du preneur sont valables.

Le Tribunal,

Attendu que par acte sous seing privé du vingt-sept avril mil neuf cent soixante-quatre, enregistré le six mai mil neuf cent soixante-quatre, la S.C.I. L., qui devait par la suite devenir la S.C.I. M., donnait à bail au sieur A. A., un local commercial situé au quatrième étage de l'immeuble « Le L. », pour une durée de neuf années pouvant être prorogée ;

Que par ailleurs le même A. est devenu titulaire, à la suite de cessions, d'un bail commercial du dix mai mil neuf cent soixante, enregistré le quatre juillet mil neuf cent soixante, portant sur un local propriété de la même société et situé au deuxième étage du même immeuble ;

Attendu que ces deux baux comportent la même clause aux termes de laquelle « *en cas de faillite ou de liquidation judiciaire du preneur comme à défaut de paiement du loyer à son échéance..., le présent bail sera résilié de plein droit et sans formalité judiciaire si bon semble au bailleur...* » et prévoyant que l'expulsion pourrait être prononcée par simple ordonnance de référé ;

Attendu que par jugement du vingt-sept mai mil neuf cent soixante et onze, le Tribunal a déclaré A. en état de faillite ouverte, fixant au premier décembre mil neuf cent soixante-dix la date de cessation de ses paiements ; que ce jugement a été confirmé par la Cour d'appel ;

Attendu que suivant exploit du deux septembre mil neuf cent soixante-douze, la société M. a assigné A. et le sieur D., es-qualités de syndic de la faillite de celui-ci, pour voir constater la résiliation de plein droit des deux baux commerciaux, entendre ordonner leur expulsion de corps, de biens et de tous occupants sous astreinte non comminatoire de cent francs par jour de retard et même par recours à la force publique, et s'entendre condamner au paiement d'une indemnité d'occupation de huit cents francs + quatre cents francs par mois à dater rétroactivement du vingt sept mai mil neuf cent soixante et onze ;

Attendu qu'après avoir d'abord demandé, le sept octobre mil neuf cent soixante et onze, de surseoir jusqu'à décision de la Cour d'appel, le syndic D. s'en est rapporté à justice, par conclusions du vingt-trois mars mil neuf cent soixante-douze sur la constatation de la résiliation de plein droit et sur la fixation de l'indemnité d'occupation, mais en insistant pour qu'une décision d'expulsion ne soit pas assortie d'une astreinte qui aggraverait la situation des créanciers, déjà atteinte par la privation de la valeur du droit au bail ; qu'il invoque un précédent où le Tribunal n'avait pas assorti une telle expulsion d'astreinte (Jugement du trois juin mil neuf cent soixante et onze, faillite Pierre Jacques) et indique qu'il n'aurait pas eu la possibilité de régler les loyers, la réalisation des biens mobiliers ne pouvant intervenir que le failli entendu ou appelé ;

Attendu que la société M. prenant acte, le six avril, du défaut de contestation du syndic, s'étonne que celui-ci n'envisage pas son départ même en sollicitant un délai, surtout pour le local du deuxième étage qui est vide, en déduit une intention de se maintenir dans les lieux qui la fait persister en sa demande d'astreinte ;

Attendu qu'en cet état, A. a conclu personnellement le quatre mai, en soulignant qu'il a été assigné et que l'article 414 in fine du Code de Commerce permet toujours de recevoir le failli comme partie intervenante ; qu'il déclare avoir intérêt, au profit de la masse des créanciers, à s'opposer à la résiliation des baux représentant une valeur d'actif importante, très appréciable dans le cadre du concordat qu'il entend proposer ; qu'il soutient que suivant l'article 421 du Code de Commerce toutes actions en résiliation sont suspendues jusqu'à l'expiration du délai de huitaine suivant le dépôt de l'état des créances, délai avant lequel le syndic ne pouvait prendre parti sur la résiliation mais aurait dû régler les loyers à partir du trente septembre mil neuf cent soixante et onze ; qu'il demande des communications de pièces et le sursis à statuer ;

Attendu que la Société M. estime, le dix-huit mai, que les conclusions d'A. sont irrecevables car il se trouve dessaisi par l'effet de la faillite et valablement représenté par son syndic ; que toute communication serait d'ailleurs inutile, A. connaissant parfaitement la clause de résiliation de plein droit figurant à ses baux et dont l'existence fait échec aux dispositions de l'article 421 ;

Que l'hypothèse d'un éventuel concordat ne pourrait annuler rétroactivement les effets que la faillite a entraînés de plein droit ; qu'en considérant l'initiative d'A. comme purement dilatoire, elle trouve dans ce fait une raison supplémentaire de résistance dans sa demande d'astreinte ;

Attendu que le syndic, répondant aussi le vingt-deux juin mil neuf cent soixante-douze aux conclusions d'A., soutient que la clause contractuelle de résiliation de plein droit fait obstacle à l'application de l'article 421 dont il n'aurait pu, en tout

état de cause, se prévaloir faute d'avoir trouvé des liquidités permettant d'acquitter le loyer, les frais de faillite ayant même dû être à ce jour avancés par lui ; qu'il conclut donc au déboutement d'A. et maintient ses précédentes conclusions ;

Sur la recevabilité d'A. en ses conclusions :

Attendu que celle-ci, est, à tort, contestée par la Société M., d'abord parce qu'elle-même a cru devoir l'assigner en nom, en même temps que son syndic, et que même une intervention du failli non assigné peut, facultativement, être accueillie en vertu du dernier alinéa de l'article 414 du Code de Commerce ; qu'il y a donc lieu d'examiner la demande de la Société M. au regard des moyens que soutiennent les deux défendeurs ;

Sur le mérite au fond de la demande :

Attendu qu'en des explications verbales confirmées par une note après plaidoirie du jour même de l'audience, A. invoque la jurisprudence française et le décret du trente septembre mil neuf cent cinquante trois, dans son article 36, qui consacrent la nullité de toute clause faisant dépendre de la déclaration de faillite une résiliation de plein droit ; qu'il considère que la loi 490, qui règle à Monaco les rapports entre bailleurs et locataires commerciaux, prévoit, en son article 28, correspondant à l'article 36 français, la nullité de clauses ou stipulations qui auraient pour conséquence directe de faire échec aux dispositions de la loi ; que tel serait bien le cas d'une clause de résiliation de plein droit en cas de faillite ;

Attendu que la simple comparaison des articles 28 monégasque et 36 français fait apparaître leur différence fondamentale : que si le premier prescrit la nullité de clauses et stipulations ayant pour conséquence directe de faire échec aux dispositions relatives à la propriété commerciale, il trouve son correspondant dans l'article 35 français, lui aussi de caractère énonciatif, mais non dans l'article 36 qui a été nécessaire pour consacrer la nullité des clauses de résiliation de plein droit du fait de la faillite ;

Qu'un tel texte ne figure aucunement dans la loi 490 et que les juridictions monégasques ont déjà été amenées à prononcer, notamment par un jugement du trois juin mil neuf cent soixante et onze, la résiliation de locations commerciales du fait de l'existence de clauses comparables à celle qui figure dans chacun des baux litigieux ;

Attendu qu'A. est d'autant plus mal placé pour protester contre la reconnaissance par le syndic du caractère irrésistible de l'action en constatation de résiliation de plein droit qu'il eut été impossible en tout état de cause à celui-ci de demander, en vertu de l'article 421, la continuation des baux, faute d'avoir trouvé des éléments d'actif permettant de satisfaire aux obligations du locataire, par le paiement des loyers ;

Qu'il y a donc lieu, déboutant A. de ses fins et moyens, de constater la résiliation de plein droit des baux, comme le syndic D. en admet le principe ;

Attendu que l'indemnité d'occupation due à la propriétaire depuis le premier octobre mil neuf cent soixante et onze et jusqu'à la date de libération effective doit être établie sur le montant des derniers loyers fixés pour chaque local, soit cinq mille deux cents francs par an pour celui du quatrième étage et deux mille trois cents francs pour celui du deuxième étage ; que cette libération doit être ordonnée à date rapprochée, pour ne pas grever le passif de la faillite d'une charge inutile ;

Qu'il n'y a pas lieu de condamner le syndic, au terme de ce bref délai, au paiement d'une astreinte qui interviendrait elle aussi au préjudice des créanciers et que le Tribunal n'a pas pour coutume d'accorder en pareil cas, les inconvénients subis par le propriétaire se trouvant compensés par la libre disposition d'un local ;

Attendu qu'à défaut de contestation du syndic mais en raison de la succombance d'A. dans les moyens qu'il a tenu à soutenir à ses risques personnels, il y a lieu de condamner ce dernier aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Accueille la S.C.I. M. en son action, l'y déclare fondée sauf en ce qui concerne le paiement d'une astreinte ;

Déclare A. recevable en ses conclusions, volontairement déposées en dehors de celles de son syndic, mais l'y déclare mal fondé et l'en déboute ;

Constata la résiliation de plein droit des baux des vingt-sept avril mil neuf cent soixante-quatre et dix mail mil neuf cent soixante portant sur deux locaux commerciaux sis au quatrième et deuxième étages de l'immeuble Le L., propriété de la S.C.I. M. ;

Ordonne l'expulsion d'A. et de M. D., es-qualités de syndic, de ces locaux dans le délai de huitaine à compter de la signification du présent jugement, date après laquelle ils y seraient contraints par toutes voies de droit, même avec recours à la force publique ;

Condamne la faillite à payer à la société propriétaire, à compter du premier octobre mil neuf cent soixante et onze et jusqu'à la date du départ effectif, une indemnité d'occupation égale aux derniers loyers fixés ;

Dit n'y avoir lieu à fixation d'astreinte ;

MM. de Monseignat, prés., François, prem. subst. proc. gén. ; MMe Boisson, Marquet et Sanita, av. déf.