

Tribunal de première instance, 25 avril 1991, R. et société Condamine c/ R. A.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	25 avril 1991
<i>IDBD</i>	26077
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1991/04-25-26077>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Apport en société d'un bail commercial - Assimilation à une cession de bail - Opposabilité au bailleur - Conditions : les mêmes que pour la cession - Application de l'article 1530 du Code civil

Résumé

L'apport en société d'un fonds de commerce, étant assimilé à une cession de fonds, se trouve soumis aux mêmes conditions que celle-ci, et doit en conséquence, être signifié au bailleur, en application de l'article 1530 du Code civil.

Cet apport n'apparaît point opposable au bailleur, dès lors que celui-ci, à défaut de signification, ne l'a pas accepté dans un acte authentique et qu'il a continué à délivrer les quittances de loyers au locataire initial, et non point à son cessionnaire.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants ;

M. R., aux droits de laquelle se trouve actuellement la société en nom collectif dénommée « Condamine », a donné a bail, suivant convention verbale, à M. F. aux droits de laquelle se trouve actuellement R. A., un local à usage commercial à Monaco ;

Par acte reçu le 4 avril 1977, par Maître Jean-Charles Rey, notaire à Monaco, une société anonyme de droit monégasque a été constituée, à laquelle R. A. a fait l'apport, aux termes de l'article 5 des statuts de ladite société, du fonds de commerce de décoration, antiquités qu'il exploitait dans le local susvisé ;

Selon exploit du 13 janvier 1986, M. R., a, en application de l'article 1579 du Code civil, donné congé à R. A. pour le 31 décembre 1986, aux motifs qu'il ne pouvait plus se prévaloir de la propriété commerciale du fait, d'une part, de la cessation de l'exploitation du fonds dans les locaux loués, à compter du 30 juin 1978, date de sa radiation du répertoire du commerce, d'autre part, de l'inopposabilité et de l'irrégularité de l'apport en société du droit au bail de son fonds équivalent à une cession de ce droit, laquelle devait être signifiée à la bailleuse, conformément aux prescriptions de l'article 1530 du Code civil ;

Suivant exploit en date du 11 décembre 1986, M. R. a fait assigner R. A. en validation dudit congé et en expulsion des lieux loués sous astreinte de 1 000 F par jour de retard, sollicitant, outre le paiement à compter du 1er janvier 1987 d'une indemnité d'occupation de 10 000 F par mois, à compter du 1er janvier 1987, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

R. A. et la société A. et Cie, cette dernière intervenant volontairement à l'instance, ont conclu au rejet de la demande, aux motifs que la bailleuse avait acquiescé à la cession dès lors que la société A. et Cie avait continué l'exercice du commerce dans les locaux loués au vu et su de celle-ci, qui de plus avait accepté les loyers payés par ladite société sans formuler aucune réserve ;

Le Tribunal a constaté qu'en l'état de la connaissance que Mademoiselle R. ne pouvait ainsi manquer d'avoir, de l'existence de la société « A. et Cie » et de sa présence dans les lieux loués, cette bailleuse ne saurait être déclarée fondée à invoquer l'inopposabilité à son égard, de la circonstance que cette société serait devenue titulaire du bail antérieurement consenti à R. A., sans qu'il soit préalablement vérifié en fait, si par leur comportement postérieur à la constitution de cette même société, Mademoiselle R. ou sa mandataire, n'ont pas traité la société « A. et Cie » en véritable locataire et reconnue comme telle ; que s'estimant insuffisamment éclairé sur le comportement à cet égard de la demanderesse, il a, dès lors par jugement avant-dire-droit au fond, en date du 29 juillet 1988, ordonné une expertise, et commis pour y procéder Roger Orecchia, avec mission de rapporter tous éléments de fait permettant de déterminer et d'apprécier :

1° Les circonstances dans lesquelles la société « A. et Cie » a pu user des lieux antérieurement loués à bail à R. A. à Monaco ;

2° La réalité de son exploitation éventuelle en ces lieux d'un fonds de commerce, et la date de début d'une telle exploitation ;

3° La connaissance qu'a pu le cas échéant avoir M. R. ou sa mandataire de cette exploitation ;

4° Les modalités précises du paiement à la bailleuse des loyers afférents aux locaux précités postérieurement à la constitution de la société « A. et Cie » et à la radiation de R. A. du répertoire du Commerce et de l'Industrie ;

5° Les circonstances qui ont pu présider à la détermination du montant de ces loyers ;

6° D'une manière générale, si la société « A. et Cie » a pu se présenter à M. R. comme titulaire légitime du bail portant sur les locaux, et si M. R. l'a considérée comme telle ;

Aux termes de son rapport en date du 8 août 1989, déposé au Greffe Général le 11 août 1989, l'expert Orecchia a ainsi conclu :

- que du fait de l'apport du fonds de commerce exploité par R. A. dans les locaux sis à Monaco, à la société anonyme « A. et Cie », celle-ci est devenue par là même, occupante desdits locaux ;
- que la société « A. et Cie » a occupé ces mêmes locaux à partir du 5 janvier 1977 dans lesquels elle effectuait notamment les travaux d'ébénisterie, de réfection des objets d'art, de nettoyage des meubles... ;
- que si R. A. n'a pas signifié à M. R. l'apport en société de son fonds de commerce, lequel est assimilé à une cession de bail et soumis aux mêmes conditions, il n'en demeure pas moins que cet apport en société a fait l'objet d'une publicité parue au Journal Officiel de Monaco, du 21 octobre 1977 ; que par ailleurs, par lettre datée du 2 mars 1985, M. R. a été informée en la personne de sa mandataire, de ce que la société « A. et Cie » occupait alors effectivement les locaux ;
- que les loyers afférents à ces locaux postérieurement à la constitution de la société « A. et Cie » ont été payés depuis lors par des chèques émis par ladite société tandis que les quittances correspondantes ont été établies au nom de R. A. ;
- que depuis l'année 1983, le loyer du local est inchangé à 2 500 F par trimestre ;
- qu'en définitive, si la société « A. et Cie » a pu se considérer comme titulaire légitime du droit au bail portant sur les locaux litigieux du fait de l'apport du fonds de commerce qui y était exploité par R. A., de la publicité légale de cet apport et du règlement des loyers par des chèques de ladite société sans protestation de la bailleuse quant à la situation ainsi créée, il n'en demeure pas moins que M. R. a toujours considéré R. A. comme son seul locataire et a pu ignorer, en raison de son absence de Monaco, les démarches effectuées tant par celui-ci que par la société qui lui avait succédé, en sorte qu'elle n'a jamais considéré ladite société comme titulaire légitime du bail afférent aux locaux litigieux ;

M. R., faisant état des constatations de l'expert Orecchia, a réitéré les fins de son exploit introductif d'instance tendant à obtenir la validation du congé délivré à R. A. ainsi que son expulsion des locaux loués, tout en sollicitant également l'expulsion de la société « A. et Cie » desdits locaux, ainsi que leur condamnation solidaire au paiement d'une somme de 10 000 F par mois à titre d'indemnité d'occupation depuis le 1er janvier 1987, jusqu'à la date de libération effective des locaux ;

Elle fait valoir que l'apport de son fonds de commerce par R. A. à la société « A. et Cie » qui ne lui a jamais été signifié, conformément aux dispositions de l'article 1530 du Code civil, lui est donc inopposable et constitue de plus un manquement grave à ses obligations de preneur ;

Que par ailleurs le fait qu'elle ait pu avoir connaissance de la cession du bail ne saurait engendrer une acceptation tacite de sa part, en l'absence de tout acte positif dont la preuve n'est nullement rapportée en la cause ;

Qu'il résulte, en effet, des investigations de l'expert, qu'elle a toujours ignoré la société « A. et Cie », en ne considérant comme son seul locataire que R. A., au nom duquel elle a toujours établi les quittances de loyer, sans que le fait que ce loyer ait été réglé par des chèques émis par la société « A. et Cie », qui avait alors son siège à Monte-Carlo et qu'elle aurait accepté sans formuler de réserves, puisse constituer une quelconque acceptation tacite de sa part de ladite société comme sa locataire ;

R. A. et la société « A. et Cie » ont conclu au rejet de la demande sollicitant par voie reconventionnelle l'allocation de la somme de 10 000 F de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Ils font valoir qu'il résulte des constatations de l'expert que la société « A. et Cie », a, ensuite de l'apport du fonds qui lui a été fait, occupé les locaux où elle a continué l'exploitation de son commerce, au vu et au su de la bailleuse, sans que celle-ci ait émis une protestation quelconque à ce sujet ; que d'autre part, les loyers afférents au local ont été réglés dès la constitution de ladite société, au moyen de chèques émis par elle à l'ordre de la bailleuse, sans que celle-ci ait davantage formulé une quelconque réserve ;

Qu'ainsi M. R. ne peut prétendre avoir ignoré l'apport en société de son fonds par R. A. par là-même l'occupation des lieux par la société « A. et Cie », dans lesquels elle exploitait son commerce d'antiquités-décoration ;

La société en nom collectif dénommée Condamine est intervenue volontairement à l'instance, en sa qualité de nouveau propriétaire du local loué à R. A., en sollicitant que lui soit adjugé le bénéfice intégral de la demande formée par M. R. ;

SUR CE,

En la forme,

Attendu qu'il convient de donner acte à la société en nom collectif Condamine de son intervention volontaire en sa qualité de nouveau propriétaire, succédant aux droits et actions de M. R., qu'il échet, dès lors, de prononcer d'office la mise hors de cause de cette dernière ;

Au fond, quant à la validation du congé,

Attendu que l'apport du fonds de commerce qu'il exploitait dans les locaux dont il était locataire, à Monaco, comprenant notamment le droit au bail desdits locaux, fait par R. A., à la société anonyme monégasque dénommée « A. et Cie » qu'il a constituée avec d'autres personnes, par acte reçu par Maître Jean-Charles Rey, notaire à Monaco, le 4 avril 1977, laquelle avait une personnalité distincte de celle de ses associés, s'analyse, en l'espèce, en une cession de bail ;

Qu'il s'ensuit que si, conformément aux dispositions de l'article 1556 du Code civil, R. A. avait la faculté de céder son bail à un autre, en l'absence de toute clause le lui interdisant, s'agissant d'un bail fait sans écrit, il n'en demeure pas moins cependant qu'il devait en application des prescriptions de l'article 1530 du même code, signifier cette cession, réalisée sous forme d'apport à une société, à M. R., sa bailleresse, pour la lui rendre opposable, faute d'avoir été acceptée par celle-ci dans un acte authentique ;

Attendu cependant que si cette formalité a été omise en l'espèce, elle pourrait néanmoins devenir inutile pour rendre la cession litigieuse opposable au propriétaire si celui-ci avait eu, non seulement connaissance de cette cession, mais l'avait également acceptée sans équivoque ;

Attendu, à ce sujet, qu'il résulte des investigations de l'expert Orecchia et des pièces produites, que Mademoiselle R. qui demeurait à l'étranger, avait un mandataire, en la personne de la dame R., épouse S., laquelle résidait à Monaco, dans l'immeuble où était situé le local donné à bail, qu'elle n'a pu par là même ignorer l'existence de la société « A. et Cie », dès lors que l'apport du fonds de commerce, que son locataire R. A. exploitait dans ses locaux à ladite société, avait fait l'objet de la publicité prévue par l'Ordonnance souveraine du 23 juin 1907, sous forme d'annonce parue au Journal Officiel de Monaco, le 21 octobre 1977 ;

Que toutefois cette simple connaissance par la bailleresse de la cession litigieuse ne suffit pas à la lui rendre opposable, une telle circonstance n'impliquant pas, par elle-même, que cette dernière ait accepté cette cession d'une manière non équivoque ;

Qu'en effet, il n'est pas contesté, au vu des éléments de la cause, que si M. R. a encaissé, sans réserve, les chèques de règlement du loyer de son local alors qu'ils étaient établis par la société « A. et Cie », l'on ne saurait déduire de cette attitude purement passive, une acceptation sans équivoque de la cession du droit au bail de R. A. à cette société, dès lors que la bailleresse a continué à délivrer les quittances de loyer relatives à ce même local, au nom de son locataire R. A., manifestant par là même, cette fois ci, sans équivoque sa volonté de la reconnaître comme son seul locataire ;

Attendu qu'il s'évince des considérations qui précèdent, que R. A. était bien locataire en titre des locaux à Monaco, à la date du congé, en sorte que ledit congé lui a été valablement délivré par M. R. ;

Que par ailleurs, R. A. ayant cessé toute exploitation de son fonds de commerce, dont il avait fait apport à la société « A. et Cie », par suite de sa radiation au répertoire du commerce et de l'industrie, intervenue le 20 juin 1978, et ayant ainsi perdu sa qualité de commerçant, il ne saurait désormais prétendre au bénéfice de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, sur les loyers commerciaux, conformément aux dispositions de l'article 1er de ce texte, plus de trois années s'étant écoulées à la date du congé, sans qu'il exploite personnellement ledit fonds dans les locaux, objet du bail ;

Que la société « A. et Cie » ne saurait pas davantage se prévaloir de la propriété commerciale, en sa qualité de cessionnaire du même fonds de commerce, qu'elle a exploité dans les mêmes locaux, du fait de l'inopposabilité de cette cession à la bailleresse, par suite de son défaut de signification à cette dernière, laquelle a toujours refusé de reconnaître cette société comme nouveau locataire des locaux, que celle-ci occupait dès lors indûment à la date du congé ;

Attendu qu'il échet en conséquence de valider le congé délivré par M. R. et d'ordonner en conséquence l'expulsion de R. A. ainsi que celle de tous occupants de son chef, et par voie de conséquence de la société « A. et Cie », sans qu'il y ait lieu toutefois de prononcer l'astreinte sollicitée ;

Quant à l'indemnité d'occupation

Attendu qu'il n'est pas contesté que le loyer afférent aux locaux loués par M. R. et R. A. et fixé depuis 1984 à 2 500 F par mois, de l'accord des parties, a continué à être perçu sur cette base par la bailleresse ;

Qu'il convient cependant de constater que par l'effet du congé, qui lui a été signifié, le preneur est devenu occupant sans titre depuis l'expiration du bail dont il était titulaire, intervenue le 31 décembre 1986, aux termes dudit congé ;

Qu'à ce sujet, l'occupation indue des locaux après cette date ouvre droit à réparation pour le préjudice ayant couru jusqu'à ce jour ;

Que l'indemnité incombant in solidum de ce chef à R. A. et à la société « A. et Cie » doit être fixée, compte tenu à la fois du caractère fautif de leur maintien dans les lieux et de l'affectation commerciale des locaux dont le loyer n'a plus été révisé depuis 1984, à la somme de 30 000 F, cette somme devant être en définitive versée à la société Condamine cessionnaire des droits de la bailleresse ;

Quant aux demandes accessoires ;

Attendu, en outre, qu'en raison de l'urgence qui s'attache à la libération de locaux occupés sans droit ni titre, depuis plus de quatre ans, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Attendu, d'autre part, que les défendeurs ayant succombé en leurs prétentions respectives, il convient de les débouter de leur demande tendant au paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et de les condamner solidairement aux dépens qui comprendront les frais de l'expertise, conformément aux dispositions de l'article 235, alinéa 2 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS ;

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement, ;

Reçoit la société en nom collectif de droit monégasque dénommée Condamine en son intervention volontaire et prononce la mise hors de cause de M. R. ;

Valide le congé délivré par M. R. à R. A., suivant exploit de Maître Escout-Marquet, huissier, en date du 13 janvier 1986 ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de R. A. ainsi que celle de tous occupants de son chef, notamment la société anonyme de droit monégasque dénommée « A. et Cie », des locaux sis à Monaco, appartenant à la société en nom collectif dénommée Condamine, dans le mois de la signification du présent jugement et dit que faute par eux de ce faire, ils pourront y être antérieurement par toutes voies de droit, y compris avec le concours de la force publique ;

Condamne in solidum, R. A. et la société A. et Cie à payer à la société Condamine la somme de trente mille francs (30 000 F) à titre d'indemnité d'occupation pour la période courant du 1er janvier 1987 au jour du présent jugement ;

Débouté R. A. et la société « A. et Cie », de leur demande reconventionnelle ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

MM. Landwerlin, prés. ; Serdet, prem. subst. du proc. gén. ; MMes Léandri et Karczag-Mencarelli av. déf. ; Champsaur, av. Barreau de Nice.