

Tribunal de première instance, 25 mars 1999, Société Tulcea c/ B.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	25 mars 1999
<i>IDBD</i>	26666
<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/1999/03-25-26666>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Droit de repentir

- Exercé au cours de l'instance en fixation de l'indemnité
- Conditions d'exercice, article 11 remplies
- Engagement du bailleur de supporter les frais et de consentir au renouvellement du bail
- Occupation effective des lieux loués par le preneur

Résumé

Il est constant qu'après avoir reçu congé avec refus de renouvellement du bail des locaux sis ..., B. a saisi la commission arbitrale en vue d'obtenir le paiement d'une indemnité d'éviction ; que par arrêt infirmatif du 17 décembre 1996, la Cour d'appel lui a reconnu ce droit à indemnité, à déterminer par expertise ; que le 14 avril 1997, au cours des opérations d'expertise, la Société Tulcea a exercé le droit prévu par l'article 11 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les baux commerciaux.

En vertu de cet article : « *Le bailleur qui aura succombé pourra néanmoins dans les 15 jours du commandement signifié en vertu d'une décision devenue définitive, se soustraire au paiement de l'indemnité à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail... Toutefois, ce droit ne pourra être exercé qu'autant que le preneur sera encore dans les lieux et n'aura pas déjà loué ou acquis un autre local* ».

Il résulte de ce texte qu'il peut être fait échec par le bailleur à la décision définitive - donc passée en force de chose jugée - fixant l'indemnité revenant au preneur ; il est de principe, a fortiori, que le droit de repentir peut être exercé, comme en l'espèce, en cours d'instance de fixation de l'indemnité.

Il appartient au Tribunal de vérifier en conséquence si les conditions d'exercice du droit de repentir sont réunies en la cause, étant relevé que la Société Tulcea a pris l'engagement de supporter les frais de l'instance en fixation d'indemnité et de consentir au renouvellement du bail.

La présence dans les lieux de B. devant être appréciée à la date de la notification de repentir soit le 14 avril 1997, il résulte à suffisance des constats d'huissier des 25, 27 mars et 1er avril 1997, que le locataire occupait effectivement les lieux à ces dates, le mobilier de bureau entreposé dans les locaux y ayant été inventorié.

Il est constant au demeurant que B. n'a entendu procéder à la remise des clés que le 21 mai 1997, en sorte que la libération des lieux alléguée ne pourrait pas être considérée comme effective avant cette date.

Sur l'acquisition ou la location d'un autre local, cette condition aux termes de l'article 11 précité, est cumulative de la première, dont le Tribunal vient de constater qu'elle n'est pas remplie ; en tout état de cause, B. ne justifie pas avoir dû s'installer dans un autre local après avoir délaissé celui du ..., étant observé que ce dernier local constituait depuis 1989 l'annexe de son local principal sis ..., en sorte qu'aucun transfert de son activité professionnelle n'apparaît avoir eu lieu.

En définitive, la Société Tulcea doit être déclarée recevable et fondée dans l'exercice de son droit de repentir.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants :

Selon acte sous seing privé en date du 15 avril 1985, enregistré à Monaco le 17 avril 1985, la société civile particulière monégasque dénommée Société Civile Immobilière Tulcea a donné à bail à J. B., agent immobilier, un local commercial situé ..., pour une durée de neuf années, à compter du 1er avril 1985, devant se terminer le 31 mars 1994 ;

Sous la rubrique « *Destination des lieux loués* », ledit bail prévoyait que les locaux donnés en location pourraient être utilisés par le preneur en vue de l'exercice des activités suivantes : « *cabinet d'affaires, renseignements, vente et achat d'immeubles et de fonds de commerce, locations, publicité, prêts hypothécaires, gérances, représentation d'établissements financiers, de compagnies d'assurances, ou autres, en relation avec l'activité principale* » ;

Aux termes d'un exploit en date du 14 décembre 1993, la société Tulcea notifiait un congé avec refus de renouvellement du bail à J. B., pour le 31 mai 1994, date d'expiration du bail, l'invitant à libérer les lieux avant cette date ;

À la suite du procès-verbal de non-conciliation du 7 décembre 1994, J. B. faisait assigner, par exploit du 23 décembre 1994, la société Tulcea devant la Commission Arbitrale des loyers commerciaux aux fins de voir :

- constater le refus de renouvellement du bail opposé par la société Tulcea ;
- dire et juger que ladite société ne peut justifier d'aucun motif valable de ce refus de renouvellement et qu'en conséquence il était en droit de prétendre à une indemnité d'éviction égale à son préjudice ;

- s'entendre en conséquence - sauf à ordonner avant dire-droit une expertise aux frais avancés de la société Tulcea - condamner ladite société à lui payer la somme de un million de francs constituant l'indemnité d'éviction des locaux loués ;

Par jugement du 6 décembre 1995, la commission arbitrale des loyers commerciaux a :

- dit que le refus de renouvellement du bail opposé par la société Tulcea est fondé sur un motif grave et légitime tiré du défaut d'exploitation du fonds de commerce dans le local donné à bail ;
- débouté J. B. de sa demande d'indemnité d'éviction ;

Sur appel de B. et selon arrêt du 17 décembre 1996, la Cour d'appel, après avoir considéré au vu des pièces produites que la preuve d'une activité commerciale dans les locaux sis ... était rapportée, a infirmé le jugement de la commission arbitrale et a reconnu à B. le droit à une indemnité égale au préjudice causé par le refus de renouvellement du bail consenti le 15 avril 1985 par la société Tulcea, un expert étant désigné par la même décision à l'effet d'apprécier le montant de ce préjudice ;

Selon procès-verbal de constat établi le 25 mars 1997 par Maître Escaut-Marquet, huissier, à la requête de la société Tulcea, l'huissier instrumentaire a constaté de l'extérieur des locaux que ceux-ci contenaient divers meubles de bureau, que divers panneaux relatifs à des ensembles immobiliers étaient exposés en vitrine et qu'une enseigne commerciale « A. I. B. Immobilier » était fixée sur l'un des piliers en arcade au-dessus de l'agence ;

Par un deuxième constat du 27 mars 1997 également dressé à la requête de la société Tulcea, les mêmes constatations ont été opérées ;

Par un troisième constat dressé le 1er avril 1997 par le même huissier ayant eu accès à l'intérieur des locaux, la présence de meubles dans les différentes pièces des locaux a été constatée et le mobilier inventorié et photographié ;

En cours d'expertise, la société Tulcea a notifié à B., par acte extra-judiciaire du 14 avril 1997, qu'elle entendait « *renoncer à son refus de renouvellement et consentir au renouvellement du bail* » par application de l'article 11 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, exerçant ainsi le droit de repentir prévu par cet article ;

Selon commandement de payer du 28 avril suivant, la société Tulcea a réclamé le paiement à B. des loyers dus pour la période du 1er juin 1994 au 1er juin 1997 outre les charges des années 1994, 1995 et 1996 ;

De son côté, B. a fait dresser par Maître Claire Notari, huissier, le 21 mai 1997 un constat des lieux avec photographies « *avant de restituer les clés au propriétaire* » ; B. a alors remis le même jour un jeu de deux clés à l'huissier instrumentaire aux fins de remise à la société Tulcea ;

Cette remise n'ayant pas eu lieu, B. a fait sommation le 18 juillet 1997 au représentant de la société Tulcea d'avoir à retirer ces clés auprès de l'huissier Maître Notari ; celui-ci a mentionné le refus opposé par la société de recevoir lesdites clés : « *en considération du droit de repentir... exercé, considérant B. comme (le) locataire (de la société Tulcea)* » ;

Par l'exploit susvisé du 6 mai 1997, la société Tulcea, autorisée à faire saisir-arrêter auprès de l'État de Monaco la somme de 278 250 francs volontairement déposée par B. auprès de la Caisse des dépôts et consignations en mars et décembre 1995, au titre des loyers et charges relatifs aux locaux pour la période du 1er juillet 1994 au 31 décembre 1995, a fait procéder à cette saisie-arrêt et a fait assigner B. en paiement de la somme de 640 601,91 francs déjà réclamée dans le commandement précité du 28 avril 1997, en l'état de la notification du droit de repentir intervenue le 14 avril 1997, sous le bénéfice de l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

En dernier lieu, cette somme a été portée à 927 822,96 francs (conclusions du 24 juin 1998), correspondant aux loyers ayant couru jusqu'au 30 juin 1998 ;

Par déclaration du 15 mai 1997, le Trésorier des Finances a déclaré ne plus détenir de somme pour le compte de B., celui-ci ayant sollicité et obtenu le 20 décembre 1996 la restitution des fonds qu'il avait antérieurement déposés ;

Par conclusions du 12 novembre 1997 en réponse à l'assignation susvisée, B. demande au Tribunal de déclarer « *irrecevable et infondée l'action prétendue de repentir et ses conséquences* », sauf à attendre le dépôt du rapport de l'expertise ordonnée par la Cour d'appel le 17 décembre 1996 ;

Il considère que l'action de la société Tulcea vise à contourner la décision de la Cour, alors que l'expert judiciaire mandaté par celle-ci a pour mission de chiffrer le préjudice qu'il subit ; il prétend que le droit de repentir ne peut plus être exercé puisqu'il n'occupe plus les lieux litigieux et qu'il a dû transférer son activité professionnelle dans un autre local ;

Pour conclure au rejet de ces prétentions, la société Tulcea se prévaut des dispositions de l'article 11 de la loi n° 490 qui lui permettraient de revenir sur son refus de renouvellement en cours d'instance ; elle conteste vigoureusement les allégations de B. tant sur le départ des locaux que sur l'achat ou la location d'un autre local ; elle invoque à cet égard les constats des 25 mars, 27 mars et 1er avril 1997 faisant ressortir une utilisation des lieux par B. à des fins professionnelles ;

Elle remarque que celui-ci disposait d'ailleurs des clés à la date de la notification du droit de repentir, soit le 14 avril 1997, et qu'il n'a manifesté l'intention de restituer les locaux qu'à compter des 21 mai et 18 juillet 1997 ; elle observe en outre que les affirmations de B. sont radicalement contraires aux pièces produites par lui devant la Commission arbitrale et aux versements des loyers effectués par ses soins à la Caisse des dépôts et consignations ; quant à la location ou l'achat

d'un autre local, la société Tulcea rappelle qu'un tel événement doit être postérieur au refus de renouvellement et s'attache par avance à démontrer, malgré l'absence de toute pièce visée aux débats par son adversaire sur ce point, que B. disposait depuis 1989 d'un local principal sis ..., les bureaux du ... n'étant affectés qu'à l'usage de bureaux annexes ; Elle estime dès lors être fondée en son action et précise, en ce qui concerne les loyers dus, qu'il est de principe que le bail renouvelé à la suite de l'exercice du droit de repentir prend effet à l'expiration du bail préexistant ;

Elle demande en conséquence au Tribunal de rejeter les prétentions de B., de juger régulier en la forme et au fond le droit de repentir dont elle se prévaut, dès lors qu'à la date du 14 avril 1997, B. se trouvait encore dans les locaux et n'avait pas acquis ou loué d'autres locaux,

qu'elle prend l'engagement irrévocable de renouveler le bail suite à son repentir,

et qu'elle assure la prise en charge de l'intégralité des frais de procédure devant la commission arbitrale et la Cour d'appel ; elle demande par ailleurs le montant des loyers dus pour la période du 1er avril 1994 au 31 décembre 1997 ;

En réponse à ces conclusions, B. demande au Tribunal de juger irrecevables et mal fondées les prétentions de la société Tulcea, en l'état de l'autorité de chose jugée qui s'attache à l'arrêt de la Cour du 17 décembre 1996 ayant définitivement tranché « *la question relative au bail* » ; il sollicite par ailleurs du Tribunal qu'il juge irrecevable et mal fondée la demande fondée sur le droit de repentir et arbitre à 100 000 francs les dommages-intérêts devant lui revenir en l'état d'une procédure estimée abusive et vexatoire ;

B. fait valoir dans ses conclusions du 26 mai 1998 qu'en l'état du congé qui lui a été signifié par sa bailleuse, il a pris à bail et transféré son activité au ..., ne laissant que quelques meubles dans les locaux litigieux ;

Il invoque à son profit la décision de la Cour d'appel, lui ayant reconnu le droit à une indemnité d'éviction, et soutient que le droit de repentir qui fonde la demande en paiement des loyers ne saurait être exercé, puisque le litige relatif à l'expiration du bail a déjà été tranché, compte tenu d'un refus avéré de renouvellement du bail ; il estime que la société Tulcea ne peut renoncer à ce refus antérieurement exprimé et consentir au renouvellement du bail, dès lors qu'une telle demande serait contraire à la décision de la Cour du 17 décembre 1996 ;

Par conclusions en réplique, la société Tulcea s'oppose aux demandes et moyens de B. en faisant valoir que ce défendeur avait saisi la commission arbitrale en vue d'obtenir paiement d'une indemnité d'éviction et que les conditions d'exercice du droit de repentir sont réunies, étant observé que la remise des clés n'a été tentée qu'après la notification de l'exercice dudit droit, ce qui démontrerait qu'il occupait alors les lieux ; elle actualise par ailleurs les montants réclamés au titre des loyers et provisions sur charges et sollicite à ces titres la somme globale de 927 822,96 francs pour une période arrêlée au 30 juin 1998, tout en maintenant sa demande d'exécution provisoire du présent jugement ;

Sur quoi :

Le droit de repentir :

Attendu qu'il est constant qu'après avoir reçu congé avec refus de renouvellement du bail des locaux sis ..., B. a saisi la commission arbitrale en vue d'obtenir le paiement d'une indemnité d'éviction ; que par arrêt infirmatif du 17 décembre 1996, la Cour d'appel lui a reconnu ce droit à indemnité, à déterminer par expertise ; que le 14 avril 1997, au cours des opérations d'expertise, la société Tulcea a exercé le droit prévu par l'article 11 de la loi n° 490 précité ;

Attendu qu'en vertu de cet article, « *le bailleur qui aura succombé pourra, néanmoins, dans les 15 jours du commandement signifié en vertu d'une décision devenue définitive, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail... Toutefois, ce droit ne pourra être exercé qu'autant que le preneur sera encore dans les lieux et n'aura pas déjà loué ou acquis un autre local* » ;

Attendu qu'il résulte de ce texte qu'il peut être fait échec par le bailleur à la décision définitive - donc passée en force de chose jugée - fixant l'indemnité revenant au preneur ; qu'il est de principe, a fortiori, que le droit de repentir peut être exercé, comme en l'espèce, en cours d'instance de fixation de l'indemnité ;

Attendu que le moyen tiré de l'autorité de la décision de la Cour du 17 décembre 1996 doit donc être rejeté ; qu'il appartient au Tribunal de vérifier en conséquence si les conditions d'exercice du droit de repentir sont réunies en la cause, étant relevé que la société Tulcea a pris l'engagement de supporter les frais de l'instance en fixation d'indemnité et de consentir au renouvellement du bail ;

Attendu, sur la présence de B. dans les lieux devant être appréciée à la date de la notification du droit de repentir, soit le 14 avril 1997, qu'il résulte à suffisance des constats d'huissier précités des 25 mars, 27 mars et 1er avril 1997, que le locataire occupait effectivement les lieux à ces dates, le mobilier de bureau entreposé dans les locaux ayant été inventorié ; qu'il est constant au demeurant que B. n'a entendu procéder à la remise des clés que le 21 mai 1997, en sorte que la libération des lieux alléguée ne pourrait pas être considérée comme effective avant cette date ;

Attendu, sur l'acquisition ou la location d'un autre local, que cette condition, aux termes de l'article 11 précité, est cumulative de la première dont le Tribunal vient de constater qu'elle n'est pas remplie ; qu'en tout état de cause, B. ne justifie pas avoir dû s'installer dans un autre local après avoir délaissé celui du ..., étant observé que ce dernier local constituait depuis 1989 l'annexe de son local principal sis ..., en sorte qu'aucun transfert de son activité professionnelle n'apparaît avoir eu lieu ;

Attendu, en définitive, que la société Tulcea doit être déclarée recevable et fondée dans l'exercice de son droit de repentir, avec les conséquences légales qui en résultent ; que par voie de conséquence, B. doit être débouté de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;

Les loyers et charges dus :

Attendu que la société Tulcea ayant renoncé aux effets du congé originellement délivré et consenti au renouvellement du bail dans des conditions identiques à celles prévues dans le bail du 15 avril 1985 ; il en résulte que B., qui n'a pas exprimé son désaccord sur ces conditions ni saisi la juridiction compétente d'une contestation sur le montant du loyer - ainsi que cette possibilité lui était offerte par l'article 11 précité - est tenu au paiement des loyers et charges convenus ;

Qu'il a d'ailleurs un temps admis le principe de sa dette de ce chef puisqu'il a, du 1er juillet 1994 au 31 décembre 1995, consigné le montant des sommes estimées dues (278 250 francs) avant de se raviser et de récupérer les sommes volontairement déposées par lui le 20 décembre 1996 ;

Attendu qu'au regard des conclusions de la demanderesse en date du 24 juin 1998, récapitulant le montant des sommes dues aux titres des loyers et charges du 1er avril 1994 au 30 juin 1998, outre provisions sur charges pour l'année 1998, et de l'absence de toute contestation de ce chef par B., il y a lieu de le condamner au paiement des sommes réclamées dont le montant est justifié par les pièces produites ; qu'ainsi, B. doit être tenu du paiement de la somme de 927 822,96 francs ;

Attendu que l'État, tiers-saisi, ne disposant désormais d'aucune somme pour le compte de ce débiteur, la saisie-arrêt pratiquée n'a pas lieu d'être maintenue ; qu'en tant que de besoin, il convient d'en ordonner la mainlevée ;

La demande d'exécution provisoire :

Attendu que la société Tulcea n'ayant pas reçu le paiement des loyers et charges depuis plusieurs années, cette situation caractérise l'urgence requise par l'article 202 alinéa 2 du Code de procédure civile et commande d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, cette décision n'étant pas de nature à produire des effets irréparables au sens de cet article ; que toutefois, le Tribunal estime devoir limiter le paiement immédiat auquel B. sera tenu à la somme de 600 000 francs ;

Attendu que B., qui succombe, devra supporter les dépens de la présente instance, conformément à l'article 231 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Déclare la société civile immobilière dénommée Tulcea recevable et fondée à se prévaloir du droit de repentir par elle exercé le 14 avril 1997 ;

Condamne J.-A. B. à payer à cette société, aux titres des loyers et charges de la période du 1er avril 1994 au 30 juin 1998 et des provisions sur charges de l'année 1998, la somme de 927 822,96 francs ;

Ordonne de ces chefs l'exécution provisoire du présent jugement à concurrence seulement, s'agissant de la somme due, du montant de 600 000 francs ;

Ordonne en tant que de besoin la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée auprès de l'État de Monaco, tiers-saisi, selon l'exploit susvisé du 6 mai 1997 ;

Déboute B. de l'ensemble de ses prétentions ;

M. Narmino, prés. ; Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. ; Mes Escaut et Blot, av. déf. ; Mullot, av.