

Tribunal de première instance, 11 novembre 1999, D. c/ Société Anonyme Monégasque de Promotion Immobilière (SAMPI)

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	11 novembre 1999
<i>IDBD</i>	26753
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux ; Commercial - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1999/11-11-26753>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Droit de préemption du bailleur sur le fonds au cas de cession de celui-ci - Décision tardive du bailleur, suspendue dans l'attente de renseignements non exigés par l'article 32 bis de la loi n° 490 sur les baux commerciaux - Renonciation à l'offre d'achat - Perte de chance par la faute du bailleur - Responsabilité du bailleur

Résumé

Aux termes de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux « en cas de cession à titre onéreux du bail en cours ou renouvelé, comme aussi en cas de cession à titre onéreux du fonds de commerce exploité dans les locaux du propriétaire... il est accordé à celui-ci un droit de préemption... ; pour lui permettre d'exercer ce droit, l'occupant doit faire connaître au bénéficiaire de ce droit, par lettre recommandée avec accusé de réception, dix jours au moins avant la date envisagée pour la cession, le prix et les conditions demandés, ainsi que les modalités projetées de la vente. Cette communication vaut offre de vente, aux prix et conditions qui y sont contenus, à laquelle sont applicables les dispositions de l'article 1432 du Code civil, alinéas 1 et 3 ».

Il résulte des pièces versées aux débats que les formalités requises par ledit article ont bien été remplies par M. H. D., dans la mesure où l'ensemble des précisions apportées par le preneur quant aux modalités et conditions de la cession à titre onéreux de son fonds de commerce permettait à la Société SAMPI de se déterminer sur sa volonté de préempter en toute connaissance de cause.

Par ailleurs les réclamations du bailleur dans son dernier courrier relatives à l'acte de caution bancaire auquel s'était engagé le futur acquéreur, s'avéraient inopérantes dès lors qu'elles ne constituaient pas un élément nécessaire pour arrêter sa décision de se porter acquéreur du fonds dont s'agit.

Enfin, les arguments de la Société SAMPI quant à la certitude de la date de la promesse de cession du fonds de commerce sont également inopérants dès lors d'une part que la promesse de vente d'un fonds de commerce, en tant qu'acte de commerce, n'est pas soumis aux exigences de l'article 1426 du Code civil, et que d'autre part ni le contrat de bail du 4 septembre 1987 liant les parties, ni d'ailleurs la loi précitée sur les loyers commerciaux, ne prévoient l'obligation pour le preneur, en cas de cession du droit au bail - et du fonds de commerce - de notifier le projet d'acte y afférent.

En conséquence, la Société SAMPI qui était en possession de tous les renseignements utiles lui permettant de faire connaître au preneur son acceptation ou son refus d'acheter aux prix et conditions communiqués, et qui a volontairement sollicité des renseignements complémentaires sans relation avec la décision qu'il lui appartenait de prendre, a commis une faute ayant entraîné pour M. H. D., la perte d'une chance de vendre son fonds ainsi qu'il l'avait envisagé.

Le montant du préjudice ne peut s'élever au montant du prix de la vente de son fonds de commerce, dans la mesure où cette vente ne revêtait pas un caractère certain, étant notamment subordonnée à la condition suspensive de l'autorisation d'exercer du futur acquéreur mais doit réparer la disparition d'une probabilité d'un événement favorable.

Le Tribunal estime devoir indemniser tant ce préjudice que le préjudice économique du secteur considéré et du comportement de la Société SAMPI, dont les exigences ont revêtu un caractère manifestement abusif.

Le Tribunal,

Attendu que par contrat du 4 septembre 1987, la Société anonyme monégasque de promotion immobilière, en abrégé SAMPI a donné à bail à H. D. un local non aménagé formant les lots n° 5-6-7 sis au rez-de-chaussée de l'immeuble A. M., pour une durée de 6 années renouvelable, moyennant un loyer annuel de 400 000 francs ;

Qu'un avenant était signé le 27 décembre 1995 selon lequel le bail était reconduit pour une durée de 6 années, le loyer annuel était porté à la somme de 464 000 francs hors taxes, et le preneur s'engageait à remettre au bailleur une caution bancaire de 550 000 francs révisable chaque année, à la garantie du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail ;

Attendu que par courrier du 4 février 1998, H. D., ayant trouvé un acheteur pour son fonds de commerce, notifiait conformément aux dispositions de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 à la société SAMPI le prix et les conditions envisagées pour cette vente, afin de lui permettre d'exercer son droit de préemption ;

Que la société SAMPI répondait le 9 février 1998 :

« ... Nous accusons réception de votre courrier du 4 février 1998 et prenons acte de votre décision de cession de votre fonds de commerce.

Afin de pouvoir étudier notre droit de préemption, il importe que vous nous transmettiez, préalablement, tous éléments quant à la solvabilité de votre éventuel successeur, de même que le texte de la caution bancaire contractuellement prévue.

Par ailleurs, nous vous prions de nous confirmer que vous avez informé le candidat acquéreur de votre fonds de commerce de centre de lavage rapide, de l'impossibilité d'effectuer les travaux qui vous sont préconisés.

Il découle de ce qui précède que les présentes suspendent le délai de dix jours prévu par les dispositions de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, jusqu'à ce que satisfaction ait été donnée à nos demandes. (...)» ;

Qu'alors, H. D. répliquait le 16 février 1998 :

« ... Suite à votre courrier du 9 courant, réceptionné le 12 février 1998, je vous précise que le texte de la caution bancaire qui vous sera adressée, sera, à la virgule près, identique à celle qui vous a été adressée en date du 20 mars 1997, renouvelée chaque année, et que j'annexe, selon votre demande, à la présente pour modèle.

Il est évident que mon acheteur est parfaitement informé des droits et obligations qui découlent des articles :

- Destination des lieux loués,*
- Charges et conditions 1° et 2°, de notre bail en date du 4 septembre 1987.*

Quant à la solvabilité de mon acquéreur, en ce qui me concerne, je m'estime tout à fait garanti par le privilège du vendeur prévu par la loi d'une part, et la procédure de paiement qui interviendra devant Maître Rey, chargé d'établir l'acte de cession, d'autre part.

En ce qui concerne le paiement des loyers, la caution qui vous sera remise et la clause résolutoire dans votre bail, vous donne, à mon avis, toutes assurances raisonnables en la matière.

Les autres conditions restent inchangées par rapport à ma lettre du 4 février, et ayant à ce stade entièrement rempli mes obligations découlant de l'article 32 bis 4° alinéa 4 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, et 23 juillet 1953 quant aux prix, conditions et modalités, vous disposez d'un délai de dix jours pour exercer votre droit de préemption sur l'offre de cession de mon fonds de commerce, conformément au 14° des charges et conditions prévues dans notre bail du 4 septembre 1987 (...)» ;

Que par courrier du 20 février 1998, la société SAMPI indiquait :

« ... Nous accusons réception de votre courrier du 16 février 1998 et notons que l'acquéreur de votre fonds de commerce de centre de lavage est informé des prescriptions de votre contrat de bail. Toutefois, vous ne nous indiquez pas si celui-ci a connaissance de l'impossibilité d'exécuter des travaux dans les locaux.

En outre, vos affirmations concernant le fait que le cautionnement bancaire à délivrer serait identique à celui dont vous bénéficiez n'est pas de nature, non plus, à apporter réponse à la question posée. De fait, il nous importe de connaître la banque concernée et d'obtenir préalablement de celle-ci le texte de l'acte de cautionnement proposé.

Nous vous invitons à satisfaire au contenu des présentes dont l'effet est suspensif du délai visé à l'article 32 bis de la loi n° 490 (...)» ;

Qu'H. D. faisait observer, dans un courrier du 23 février 1998 comportant le texte de la caution : *« Je tiens à attirer votre attention sur le fait que vos exigences dépassent largement les obligations prévues par la loi n° 490, et qu'elles ne sont en rien légalement suspensives. » ;*

Qu'enfin, par lettre du 3 mars 1998, la société SAMPI constatait que l'acte de cautionnement n'était pas conforme à ses exigences, et écrivait :

« ... Nous accusons réception de votre courrier du 23 février 1998 reçu le 24 du même mois.

Nous relevons toutefois que, contrairement à ce que vous avez indiqué le texte de l'acte de cautionnement bancaire proposé par la Monte-Paschi Banque ne correspond nullement à celui contractuellement convenu.

De fait, celui-ci doit être d'une durée égale à celle du bail et doit servir au paiement des réparations locatives et/ou frais de remise en état des locaux, après cessation du bail.

Dans ces conditions, il n'est pas acceptable que passé le 31 décembre 2001, comme indiqué in fine, aucune demande de paiement ne puisse être recevable et nous considérons insatisfaisant l'acte de cautionnement bancaire proposé en projet et vous laissons le soin de le faire compléter, comme il convient, de telle sorte qu'il coïncide dans sa durée avec celle du bail et de ses renouvellements.

Est-il besoin d'ajouter que tant que nous ne serons pas sûrs de la perfection de l'engagement de votre successeur et coobligé dans vos obligations contractuelles, nous ne pourrions pas présenter votre demande au conseil d'administration afin de pouvoir vous répondre. Dès lors, le délai de dix jours prévu par la loi n° 490 se trouve suspendu et les présentes valent, en tant que de besoin, opposition à toute vente. (...)» ;

Attendu qu'arguant de ce que le comportement de la société SAMPI a eu pour conséquence de faire échec à la vente du fonds de commerce, dans la mesure où l'acheteur pressenti s'est désisté le 3 mars 1998 de son offre, H. D. a, par exploit du 6 avril 1998, fait assigner son bailleur en paiement de la somme de 1 500 000 francs, montant du prix du fonds, à titre de dommages-intérêts compensatoires, sur le fondement de l'article 1229 du Code civil ;

Qu'en outre, faisant valoir que la société SAMPI s'est toujours opposée, contrairement aux stipulations contractuelles, à ce que le preneur effectue des travaux dans les lieux loués, il invoque l'existence d'un préjudice moral dont il demande réparation à concurrence d'une somme de 500 000 francs ;

Attendu que par un premier jeu d'écritures, la société SAMPI a demandé au Tribunal d'enjoindre à H. D. de produire toute pièce justificative de l'engagement souscrit par l'acquéreur C. M., à savoir l'acte de vente sous condition suspensive ayant date certaine, accompagnée du justificatif de l'acompte sur le prix qui a pu être versé, et à défaut, a conclu au débouté d'H. D. de ses prétentions ;

Attendu que H. D. fait observer à ce propos que la promesse d'achat et de vente du fonds de commerce, datée du 30 juin 1997, est versée aux débats et qu'elle a été établie sous seing privé, les parties n'ayant aucune obligation de la faire enregistrer ; Que l'offre d'achat était réitérée le 15 janvier 1998 sans qu'elle soit désormais soumise à l'autorisation du bailleur de réaménager le local ;

Attendu que par conclusions du 7 janvier 1999, la société SAMPI rétorque que la promesse de vente et d'achat n'a pas date certaine, n'est accompagnée du versement d'aucun acompte et qu'elle nécessitait l'obtention de l'agrément du bailleur pour l'exécution de travaux de réaménagement des locaux, alors qu'aucune obligation ne pesait sur celui-ci d'y consentir ; Que si le preneur se prévaut d'une seconde offre qui aurait été réalisée par la société Protech, celle-ci comporte les mêmes imperfections que la première ;

Que la société SAMPI conclut dès lors au débouté de H. D. de ses demandes, et reconventionnellement, sollicite sa condamnation à lui payer une somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Attendu que H. D. réitère ses précédentes écritures, faisant valoir que seule l'attitude du bailleur a fait échouer la vente, dans le but de spolier le locataire ;

Sur ce :

Attendu que la question soumise au Tribunal revient à déterminer si à la suite de l'offre faite par H. D. à son bailleur, la société SAMPI, d'exercer son droit de préemption, exigences de cette société quant aux conditions de la vente du fonds de commerce ont revêtu un caractère fautif ayant été de nature à faire obstacle à ladite vente et entraîné un préjudice pour H. D. ;

Attendu qu'en effet, aux termes de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, « *en cas de cession à titre onéreux du bail en cours ou renouvelé par application des dispositions de la présente loi, comme aussi en cas de cession à titre onéreux du fonds de commerce exploité dans les locaux du propriétaire (...) il est accordé audit propriétaire un droit de préemption* » ;

Que l'article 32 bis dans ses paragraphes suivants précise que « *pour permettre au propriétaire l'exercice du droit de préemption, l'occupant doit faire connaître au bénéficiaire de ce droit, par lettre recommandée avec accusé de réception, dix jours au moins avant la date envisagée pour la cession, le prix et les conditions demandés, ainsi que les modalités projetées de la vente (...) Cette communication vaut offre de vente, aux prix et conditions qui y sont contenus, à laquelle sont applicables les dispositions de l'article 1432 du Code civil, alinéas 1 et 3* » ;

Attendu que tel était bien le sens du courrier recommandé adressé le 4 février 1998 par H. D. à la société SAMPI, par lequel celui-ci indiquait avoir accepté une offre ferme de cession de son fonds de commerce, en l'état où il se trouve, au prix de 1 500 000 francs hors tous droits et taxes, payable comptant à la signature qui devait intervenir au plus tard le 30 avril 1998, l'acheteur s'étant également engagé à fournir au bailleur une caution bancaire conformément à l'avenant de bail signé le 27 décembre 1995 ; Que par ce même courrier, H. D. précisait à la société SAMPI que cette dernière disposait d'un délai de 10 jours pour exercer son droit de préemption ;

Attendu que de nouvelles précisions quant aux conditions de la vente du fonds étaient apportées, à la demande de la société SAMPI, par H. D. selon lettres des 16 et 23 février 1998, tenant à l'information du futur acquéreur des droits et obligations découlant du bail, et à la caution bancaire que ce dernier s'était engagé à fournir ;

Que toutefois, par un nouveau courrier du 3 mars 1998, la société SAMPI contestait les termes de la caution bancaire ainsi proposée, et refusait de prendre position sur l'exercice de son droit de préemption, « *n'étant pas sûrs de la perfection de l'engagement de votre successeur et son coobligé dans vos obligations contractuelles* » ;

Que ce faisant, H. D. était avisé le 13 mars 1998 par son acquéreur potentiel, C. M., de ce que compte tenu du dernier courrier de la société SAMPI du 3 mars 1998, s'opposant à toute cession, il renonçait à son offre d'achat ;

Attendu que l'article 32 bis, dont une partie des dispositions viennent d'être rappelées, a réglementé les formalités imposées au preneur qui envisage de vendre son fonds pour permettre au propriétaire l'exercice de son droit de préemption, lequel se définit comme un droit d'achat privilégié au profit de son bénéficiaire ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats que les formalités requises par ledit article ont bien été remplies par H. D., dans la mesure où l'ensemble des précisions apportées par le preneur quant aux modalités et conditions de la cession à titre onéreux de son fonds de commerce permettait à la société SAMPI de se déterminer sur sa volonté de préempter en toute connaissance de cause ;

Que le Tribunal observe également que les réclamations du bailleur dans son dernier courrier du 3 mars 1998, relatives à l'acte de caution bancaire, s'avéraient inopérantes dès lors qu'elles ne constituaient pas un élément nécessaire pour arrêter sa décision de se porter acquéreur du fonds dont s'agit, alors de surcroît que les exigences de cette société quant à la durée de la caution se trouvaient injustifiées, compte tenu de la durée du bail jusqu'en 2001 ;

Attendu que les arguments de la société SAMPI quant à la date de la promesse de cession du fonds sont également inopérants, dès lors d'une part, que la promesse de vente d'un fonds de commerce, en tant qu'acte de commerce, n'est

pas soumise aux exigences de l'article 1426 du Code civil, et que d'autre part ni le contrat de bail du 4 septembre 1987 liant les parties, ni d'ailleurs la loi précitée sur les loyers commerciaux, ne prévoient d'obligation pour le preneur, en cas de cession du droit au bail - et du fonds de commerce - de notifier le projet d'acte y afférent ;

Attendu en conséquence que la société SAMPI, qui était en possession de tous les renseignements utiles lui permettant de faire connaître au preneur son acceptation ou son refus d'acheter aux prix et conditions communiqués, et qui a volontairement sollicité des renseignements complémentaires sans relation avec la décision qu'il lui appartenait de prendre, a commis une faute ayant entraîné, pour H. D., la perte d'une chance de vendre son fonds ainsi qu'il l'avait envisagé ;

Qu'à cet égard, et contrairement à ce que soutient H. D., le montant de son préjudice ne peut s'élever au montant du prix de la vente de son fonds de commerce, dans la mesure où cette vente ne revêtait pas un caractère certain, étant notamment subordonnée à la condition suspensive de l'autorisation d'exercer du futur acquéreur, mais doit réparer la disparition d'une probabilité d'un événement favorable ;

Attendu que le Tribunal estime devoir indemniser tant ce préjudice que le préjudice moral subi à la somme de 350 000 francs, compte tenu de la situation économique du secteur considéré et du comportement de la société SAMPI, dont les exigences ont revêtu un caractère manifestement abusif ;

Attendu que la SAMPI doit donc être condamnée au paiement de cette somme de 350 000 francs ;

Attendu qu'en raison de sa succombance, il n'y a pas lieu d'examiner la demande reconventionnelle de la défenderesse ;

Et attendu que la partie qui succombe doit supporter les dépens de l'instance, par application de l'article 231 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

Condamne la Société anonyme monégasque de promotion immobilière, en abrégé SAMPI à payer à H. D. la somme de 350 000 francs, montant des causes sus-énoncées ;

Déboute la société SAMPI de sa demande reconventionnelle.

M. Narmino, prés., Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. ; Mes Licari, Brugnetti, av. déf. ; Gorra, av. bar. de Nice