

Tribunal de première instance, 12 décembre 2013, SCS B. c/ SCI R.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	12 décembre 2013
IDBD	11666
Débats	Audience publique
Matière	Commerciale
Décision postérieure	Cour d'appel, 29 septembre 2014 ^[1 p.8]
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématique	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2013/12-12-11666>

Abstract

Baux commerciaux - Clause résolutoire pour inexécution des clauses du bail - Non-respect de la destination contractuelle ;

Résumé

C'est en vain que le bailleur commercial demande que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire, dès lors que le preneur a cessé, dans les 15 jours de la sommation, l'infraction aux clauses du bail, à savoir la vente d'articles interdits par la clause de destination, et qu'il justifie que les autres articles ne sont vendus qu'à titre accessoire, l'activité principale étant la vente de prêt-à-porter.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

JUGEMENT DU 12 DÉCEMBRE 2013

En la cause de :

- La Société en Commandite Simple dénommée B., dont le siège social se trouve à Monaco, X, exploitant le commerce sous l'enseigne W., agissant poursuites et diligences de son gérant commandité en exercice, demeurant en cette qualité audit siège,

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur,

d'une part ;

Contre :

- La société civile particulière dénommée SCI R., dont le siège social se trouve à Monaco, X, prise en la personne de sa gérante en exercice, Madame R. BE., demeurant et domiciliée à Monaco, X,

Et en tant que de besoin, ladite société particulière dénommée SCI R., dont le siège social se trouve à Monaco, X, prise en la personne de sa gérante en exercice, Madame R. BE., demeurant et domiciliée à Monaco X,

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 25 juillet 2012, enregistré (n° 2013 /000026) ;

Vu les conclusions de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SCI R., en date des 14 novembre 2012 et 13 mars 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom de la SCS B., en date des 13 février 2013 et 24 avril 2013 ;

À l'audience publique du 31 octobre 2013, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries, et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 12 décembre 2013 ;

EXPOSÉ :

Selon acte sous seing privé en date du 29 janvier 2007, la SCI R. a donné à bail à la SCS B. des locaux sis X à Monaco destinés à la vente de prêt à porter à titre principal, tous autres articles ne pouvant être vendus qu'à titre accessoire ; le preneur s'engageant en outre, conformément au règlement de copropriété à ne pas exercer d'activités similaires à celles des autres magasins dans l'immeuble.

Le 11 juillet 2012, la SCS B. s'est vu délivrer sommation d'avoir à cesser la vente d'articles non permis par le bail et à se conformer strictement aux charges et conditions du bail au motif qu'elle vendait des manteaux en fourrure et des bijoux.

Par acte d'huissier délivré le 25 juillet 2012, la SCS B. a fait assigner la SCI R. aux fins que :

- il lui soit donné acte de son opposition formée à l'encontre de la sommation signifiée le 11 juillet 2012 ;
- la défenderesse soit condamnée à lui payer la somme de 150.000 € de dommages et intérêts sur le fondement des articles 989, 997 et suivants et 1559 du Code civil, outre 20.000 € à titre de dommages et intérêts complémentaires ;
- ces sommes produisent intérêt de droit jusqu'à parfait paiement ;

l'exécution provisoire soit ordonnée.

La SCS B. prétend que la sommation du 11 juillet 2012 :

- ne saurait produire effet dès lors que les griefs qui y sont mentionnés sont infondés ;
- est abusive dans la mesure où elle fait suite sur près de 5 ans à 3 autres sommations, 2 mises en demeure et 2 congés avec offres de renouvellement sous condition d'augmentation exorbitante du loyer, tous actes parfaitement injustifiés de sorte que la SCI R. fait preuve d'acharnement.

La SCI R. a déposé des écritures le 14 novembre 2012 et des conclusions récapitulatives le 13 mars 2013 aux termes desquelles elle demande au Tribunal de :

débouter la SCS B. ;

- reconventionnellement dire et juger que celle-ci ne respecte pas la destination du bail ;
- constater qu'en application de la clause résolutoire insérée au bail, celui-ci se trouve résilié de plein droit à l'issue du délai imparti par la sommation du 11 juillet 2012, soit le 27 juillet 2012 ;
- en conséquence dire et juger que la SCS B. est occupante sans droit ni titre depuis le 27 juillet 2012 et qu'elle devra libérer les lieux dans les 15 jours de la signification du jugement ;
- ordonner en tout état de cause son expulsion ainsi que de tous occupants de son chef sous astreinte de 150 € par jour de retard ;
- condamner la SCS B. à lui payer une indemnité d'occupation de 589,63 € par jour depuis le 27 juillet 2012, déduction faite des sommes déjà perçues ;
- et la condamner à 26.902 € de dommages et intérêts correspondant à un trimestre de loyer.

Après un rappel des faits, la SCI R. fait valoir que la SCS B. doit être déboutée de son action aux motifs que :

- depuis l'entrée dans les lieux, elle exerce une activité qui n'est pas conforme à la destination du bail puisqu'elle vend des montres de luxe, des bijoux de créateurs, des scooters... ;
- cela est attesté par des publicités, un article de presse, un extrait du Registre du Commerce et de l'Industrie ;
- elle ne justifie pas des dommages et intérêts sollicités en ce que c'est son comportement fautif qui a contraint le bailleur à multiplier les rappels à l'ordre et en ce que leur montant est totalement fantaisiste.

Au soutien de ses demandes reconventionnelles, la SCI R. argue de la violation par la SCS B. du bail dans la mesure où :

- elle vend de manière récurrente des bijoux et montres de créateur ;
- elle a modifié ses statuts pour ajouter dans son activité la vente de bijoux, pièces d'horlogerie et de joaillerie ;
- des clients ont indiqué que des montres VERSACE étaient cédées au prix exorbitant de 38.000 € de sorte qu'elles ne peuvent être considérées comme des accessoires de prêt à porter ;
- les constats d'huissier établis à la requête de la locataire n'ont aucune valeur objective, celle-ci ayant pris le soin de retirer les articles litigieux ;
- des photographies révèlent de façon certaine la nature des articles vendus dans le magasin ;
- un constat d'huissier du 8 octobre 2012 démontre que des manteaux de fourrure sont mis en valeur dans les vitrines et vendus au prix de 32.000 € et 35.000 € de telle sorte qu'ils ne peuvent pas non plus être considérés comme accessoires ;
- elle fait concurrence à d'autres commerces de l'immeuble en contravention du règlement de copropriété, comme le magasin B. ;

la sommation du 11 juillet 2012 est demeurée sans effet.

La SCI R. précise que le montant de l'indemnité d'occupation est fixé contractuellement de même que le montant des dommages et intérêts en réparation des préjudices qu'elle a effectivement subis.

La SCS B. a déposé des conclusions le 14 février 2013 et le 24 avril 2013 des conclusions récapitulatives par lesquelles elle réitère ses prétentions initiales et augmente sa demande de dommages et intérêts complémentaires à hauteur de 70.000 €.

Il est fait état en premier lieu des vaines tentatives de résiliation par la défenderesse entre 2007 et 2010 :

- 3 actes d'huissier de juin à septembre 2007 visant de prétendues infractions au bail qui étaient soit totalement injustifiées soit ont été régularisées ;
- la modification de l'objet social de la demanderesse en 2010 qui a été suivie d'une mise en demeure de la bailleuse alors qu'il s'agissait d'un autre fonds de commerce et que cette dernière tente sciemment de créer une confusion en produisant des photographies de l'autre magasin.

Il est conclu en deuxième lieu au rejet de la demande reconventionnelle de résiliation en ce que :

- la SCI R. ne rapporte pas la preuve de la réalité des faits reprochés à sa locataire et fait même preuve de mauvaise foi dans l'administration de la preuve : les clichés sont antérieurs à 2008 ou concernent l'autre magasin, les rumeurs de clientes sont non corroborées ;
- la SCS B. est parfaitement en droit de vendre des pièces de fourrure qui constituent des vêtements de prêt à porter et sont de surcroît vendues à titre accessoire ;
- les constats d'huissier dressés les 23 juillet, 29 novembre et 8 octobre 2012 démontrent que la destination du bail est respectée ;
- le caractère accessoire des pièces de fourrure est double et se vérifie tant en quantité qu'en valeur pécuniaire tel que cela ressort du Grand Livre Général ;
- la locataire vend conformément au bail des accessoires mode mais aucun bijou de joaillerie ;
- le règlement de copropriété est parfaitement respecté dès lors qu'il interdit l'exploitation de deux activités commerciales similaires et non pas la vente par deux commerçants de produits qui peuvent occasionnellement entrer dans la même catégorie ;
- au surplus, la SCS B. ne fait pas concurrence aux autres magasins de l'immeuble qui ne se sont jamais plaints, et il y aurait lieu de s'interroger sur la validité du règlement de copropriété.

Il est soutenu en deuxième lieu que la SCI R. engage sa responsabilité dans la mesure où :

- la chronologie des faits révèle une véritable intention de nuire de la part de la SCI R. ;
- cette dernière entend, par son acharnement, récupérer les lieux sans verser d'indemnité d'éviction alors que la locataire a fait des travaux considérables et versé un droit de clé élevé ;
- de surcroît, la gérante de la SCI R. exerçant par ailleurs l'activité d'agent immobilier, a vraisemblablement des intérêts dans la vente imminente d'un fonds de commerce voisin dans l'immeuble ;
- les agissements répétés de la SCI R. révèlent sa mauvaise foi et constituent une atteinte caractérisée à la jouissance paisible des lieux ;
- la SCS B. s'est trouvée également de ce fait contrainte d'engager des frais pour sauvegarder la défense de ses droits.

MOTIFS

Sur la sommation du 11 juillet 2012 :

Le bail liant les parties contient les stipulations suivantes :

« DESTINATION DES LIEUX LOUÉS :

Les locaux faisant l'objet du présent bail pourront être utilisés par le preneur pour y exploiter sous l'enseigne « W. » un fonds de commerce de :

- vente de prêt à porter hommes et femmes devant être exploité à titre principal, avec à titre purement accessoire sans pouvoir être exploité à titre principal : vente de tous articles de luxe, de lingerie féminine, chaussures, maroquinerie, accessoires de mode, d'esthétique et articles de maison, ainsi que tous articles de la griffe « A. ». [...]

Le preneur déclare :

- avoir pris connaissance des dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble « P » concernant l'interdiction d'exploiter deux activités commerciales similaires dans l'immeuble ;*
- avoir reçu du bailleur tous renseignements utiles quant à la nature des activités commerciales déjà exercées ;*
- s'interdire expressément l'exercice de toutes activités qui seraient contraires à ladite clause. »*

Le bail contient par ailleurs une clause résolutoire selon laquelle *« à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou charges, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuite ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou encore du non-respect du règlement de copropriété quant à la nature des activités exercées et quinze jours après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans que le preneur ne puisse se prévaloir d'aucun dédommagement ou indemnité quelconque, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure au délai ci-dessus ».*

Le 11 juillet 2012, la SCI R. a fait signifier à la SCS B. sommation, avec rappel de la clause résolutoire insérée au bail : d'avoir, dans les quinze jours,

« à cesser la vente d'articles non permis par le bail [...] »

à se conformer strictement aux charges et conditions dudit bail. »

- et ce en raison de ce que : *« Il a pu être constaté que la SCS B. procède, en totale violation des dispositions du bail qu'elle a signé, à la vente de :*

manteaux en fourrure, non autorisée par le bail ;

bijoux, non autorisée par le bail et faisant en outre concurrence à un autre commerce de l'immeuble. »

Il convient de vérifier les reproches ainsi allégués aux fins de déterminer si la SCS B. est bien fondée en son opposition à sommation ou si au contraire la SCI R. doit être accueillie en sa demande en constatation de résiliation du bail et ses demandes subséquentes.

En l'occurrence, cette dernière produit à l'appui de ses prétentions :

- un constat d'huissier du 30 juillet 2007 mentionnant la présence dans les vitrines du magasin « W. » de montres V. et bijoux ainsi que 4 scooters roses garés devant, accompagné de 2 sommations signifiées les 20 août et 19 septembre 2007 à la requête de la SCI R. contre la SCS B. ;
- un extrait du Journal de Monaco en date du 2 avril 2010 aux termes duquel la SCS B. a modifié son objet social incluant notamment la vente de bijoux, de pièces d'horlogerie et de joaillerie, suivi d'une mise demeure adressée par la SCI R. le 19 avril 2010 ;
- une publicité du magasin « W. » sur laquelle figurent notamment des bijoux proposés à la vente et la mention « *Fine Jewellery* » ;
- une publicité pour le compte d'E. N., « *maître joaillier* » dont il ressort que ses créations sont en vente chez W. ;
- un article de Côte Magazine paru en juillet-août 2007 intitulé « *W., un concept store glamourissime à Monaco* » dans lequel il est indiqué qu'il s'agit d'une « *boutique de mode et d'accessoires de luxe* » qui dispose « *d'un rayon montres* » qui a obtenu « *l'exclusivité des créations les plus luxueuses de V.* » et qui propose « *des bijoux, aussi, avec des pièces « maison » de toute splendeur créées avec le joaillier E. N.* » ;

les photographies cotées sous le n° 15, de vitrines contenant des articles en fourrure et des bijoux et montres ;

un procès-verbal de constat d'huissier du 8 octobre 2012 dont il ressort que des pièces en fourrure sont vendues au prix de 32.000 € et 35.000 €.

Or, la réalité des griefs articulés à l'encontre de la SCS B. doit être appréciée à la date de délivrance de la sommation soit le 11 juillet 2012 puisque la SCI R. sollicite l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail au motif que ladite sommation est demeurée sans effet.

Dès lors, doit être écarté le constat d'huissier du 8 octobre 2012 qui est postérieur.

Il en va de même des photographies qui ne sont pas datées, dont la sincérité est contestée par la SCS B., et pour lesquelles en tout état de cause la SCI R. produit des tickets de caisse datés des 17, 23 et 28 août 2012.

Les deux extraits publicitaires « W. » et « E. N. » ne sont pas non plus datés.

Quant aux autres documents ils ne suffisent pas à démontrer la persistance au 11 juillet 2012 des prétendues violations du bail dès lors que :

- ils sont anciens comme remontant à six et trois ans ;
- ils ont été contredits en leur temps par la SCS B. qui a formé protestations les 27 juin 2007 et 24 septembre 2007 ;
- la modification de l'objet social ne prouve pas l'activité réellement exploitée.

Au surplus, la SCS B. fournit un procès-verbal dressé le 23 juillet 2012 dans lequel l'huissier a constaté que :

- la boutique est essentiellement garnie de vêtements ;
- étaient en vente 23 fourrures sur plus d'un millier de pièces exposées,
- sont également mis en vente à titre d'accessoires de mode des chaussures, sacs et bijoux fantaisie.

Ce dernier constat d'huissier révèle sans conteste que la destination des lieux est conforme au bail, qu'ainsi, à supposer établis les reproches faits par la SCI R., la SCS B. a satisfait aux causes de la sommation dans le délai requis de 15 jours.

En outre, ce document est corroboré par un autre constat en date du 29 novembre 2012.

Ces deux procès-verbaux ont certes été dressés à la requête de la SCS B., mais il convient de rappeler qu'ils émanent d'un officier public ministériel.

Le propre procès-verbal d'huissier du 8 octobre 2012 sollicité par la SCI R. ne permet pas d'établir que la SCS B. tromperait la religion du Tribunal en retirant à sa guise des articles au moment du passage de l'huissier mandaté par elle.

En effet, le constat du 8 octobre 2012 est accompagné de photographies dans lesquelles apparaissent des pièces de fourrure mais également des robes, et le prix élevé des premières ne constitue pas une violation du bail dans la mesure où il s'agit d'une boutique de luxe.

De surcroît, la SCS B. fournit son Grand Livre général sur l'exercice 2012 qui mentionne l'achat de notamment :

- vêtements pour 278.761,87 €, 133.569,98 €, 304.339,20.€ ;
- bijoux fantaisie pour 4.685 €, 4.526 € et 3.655 € ;
- fourrures pour 8.765 €, 16.040,12 € et 27.090 €.

Ces deux derniers types d'articles sont donc en quantité très inférieure aux vêtements.

Par ailleurs, s'agissant du règlement de copropriété expressément visé par le bail, la SCI R. prétend que la vente par la SCS B. de montres et bijoux fait concurrence au magasin B. dont l'objet est l'exploitation d'un fonds de commerce de vente au détail d'horlogerie, bijoux et accessoires, joaillerie notamment.

Ce grief n'est pas caractérisé dès lors que comme dit plus haut la vente de bijoux et montres par la SCS B. est accessoire au prêt à porter exploité à titre principal ; étant relevé que le magasin B. a été ouvert postérieurement à « W. ».

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il doit être considéré que la sommation du 11 juillet 2012 ne peut produire effet, de sorte qu'il convient de :

- faire droit à l'opposition formée par la SCS B. à ladite sommation ;
- et débouter la SCI R. de sa demande tendant à la constatation de résiliation du bail et de ses demandes subséquentes.

Sur les dommages et intérêts sollicités par la SCS B. :

La SCS B. argue que la SCI R. exécute de mauvaise foi le contrat de bail, viole son obligation de laisser le preneur jouir paisiblement des locaux loués faisant ainsi preuve d'un acharnement destiné en particulier à récupérer les lieux sans verser d'indemnité d'éviction.

Il y a lieu toutefois de relever d'une part que :

- au vu des publicités, la SCS B. a pu effectivement vendre de la joaillerie ;
- elle reconnaît avoir retiré de la vente les montres V. ainsi qu'avoir enlevé les scooters roses, faits qui lui étaient reprochés par la SCI R. ; et ce même dans un souci d'apaisement.

D'autre part, la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial industriel ou artisanal permet, lors des renouvellements du bail, au propriétaire de solliciter une augmentation du loyer.

Ainsi, les deux procédures initiées devant la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux par la SCI R. ne sauraient en soi être taxées d'acharnement faute pour la SCS B. de prouver leur caractère effectivement abusif.

Au surplus, la SCS B. ne fournit aucun élément justificatif ni explicatif quant à la réalité de son préjudice et au montant des 150.000 € sollicités.

Elle doit donc être déboutée de ce chef.

En revanche, elle a été contrainte d'exposer des frais et d'agir en justice pour voir anéantir les effets de la sommation du 11 juillet 2012 qui, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, n'était nullement étayée.

Il apparaît en conséquence légitime de lui allouer de ce chef la somme de 3.000 € de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter de ce jour.

Sur l'exécution provisoire :

Les conditions prévues à l'article 202 du Code de procédure civile n'étant pas remplies, la demande d'exécution provisoire formée par la SCS B. ne peut être accueillie.

Sur les dépens :

La SCI R. succombant dans l'intégralité de ses prétentions supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement contradictoire, et en premier ressort,

Fait droit à l'opposition formée par la SCS B. à la sommation signifiée le 11 juillet 2012 ;

Déboute la SCI R. de sa demande tendant à voir constater la résiliation du bail et de l'intégralité de ses demandes subséquentes ;

Condamne la SCI R. à payer à la SCS B. la somme de 3.000 € de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter de ce jour ;

Dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire ;

Rejette le surplus des demandes de la SCS B. ;

Condamne la SCI R. aux dépens distraits au profit de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable ;

Ainsi jugé par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, Monsieur Florestan BELLINZONA, Premier Juge, Madame Sophie LEONARDI, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Nadine VALLAURI, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 12 DECEMBRE 2013, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, assistée de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier, en présence de Monsieur Jean-Jacques IGNACIO, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 18 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2014/09-29-12584>