

Tribunal de première instance, 29 septembre 2015, j-c. PA. c/ la SCP SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CRÉATIF

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	29 septembre 2015
<i>IDBD</i>	14119
<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/2015/09-29-14119>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail commercial - Congé - Reprise aux fins d'occupation personnelle - Reprise par une personne morale SCI - Article 12 alinéa 1er de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 - Conditions - Application - Ordre Public - Dispositions applicables uniquement aux personnes physiques

Résumé

Le droit de reprise du propriétaire prévu par l'article 12 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les baux commerciaux est d'ordre par application de l'article 28 de cette loi qui a pour objet la protection du locataire commerçant dans ses rapports avec le bailleur.

Le principe en cas de non-renouvellement du bail est le paiement d'une indemnité d'éviction au profit du locataire.

Par exception, le bailleur est dispensé du paiement d'une telle indemnité en cas de reprise aux fins d'occupation personnelle.

S'agissant de dispositions dérogatoires à la protection d'ordre public, elles doivent être interprétées strictement.

L'article 12 n'est applicable qu'au propriétaire personne physique à l'exclusion des personnes morales dans la mesure où seule une personne physique est dotée d'ascendants ou de descendants et peut justifier d'un besoin d'habitation au sens de ce texte.

En conséquence une société civile immobilière même détenue à 99 % par une personne physique ne peut se prévaloir de la faculté de reprise pour habiter prévue par l'article 12 alinéa 1er de la loi n° 490.

Le congé délivré sur ce fondement est donc nul et de nul effet.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

R.

JUGEMENT DU 29 SEPTEMBRE 2015

En la cause de :

M. j-c. PA., né le 17 décembre 1951 à Nice, de nationalité française, exerçant le commerce sous l'enseigne « X », demeurant en cette qualité de commerçant X à Monaco,

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

La Société Civile Particulière dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CREATIF, dont le siège social est sis 15 boulevard Louis II à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, M. c. LO., domicilié « Villa Eden Azur », 28 boulevard d'Italie à Monaco,

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 30 décembre 2014, enregistré (n° 2015/000277) ;

Vu les conclusions de Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de la SCI IMMOBILIERE CREATIF, en date des 26 février 2015 et 28 mai 2015 ;

Vu les conclusions de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de j-c. PA., en date du 15 avril 2015 ;

A l'audience publique du 18 juin 2015, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 29 septembre 2015 ;

FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 1er octobre 1996, enregistré le 2 octobre 1996 et prenant effet le 1er novembre 1996, madame Geneviève DE CO. épouse DA. a donné à bail à M. j-c. PA. un local commercial, sis à Monaco, X, aux fins d'y exploiter l'enseigne « X », pour une durée de trois, six ou neuf ans et moyennant un loyer annuel, soumis à indexation, de 52 800 francs, payables par trimestres anticipés, soit 13 200 francs les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, ainsi qu'une provision sur charges de 450 francs par trimestre.

Par acte authentique du 29 avril 2002, madame Geneviève DE CO. épouse DA. a cédé à la société civile particulière de droit monégasque dénommée SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CRÉATIF l'entière propriété de la partie d'immeuble louée à M. j-c. PA.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 7 septembre 2010, l'agence immobilière John Taylor, mandataire du bailleur, a signifié à M. j-c. PA. un congé pour reprise à des fins d'utilisation personnelle pour la date du 31 octobre 2011.

Compte tenu de l'irrégularité formelle de ce congé, la SCI CRÉATIF a, par acte d'huissier délivré le 6 juin 2011, fait signifier à M. j-c. PA. un congé pour reprise en vue d'une occupation personnelle pour la date du 31 octobre 2014.

Par acte d'huissier du 12 septembre 2014, M. j-c. PA. a fait délivrer à la SCI CRÉATIF une « *notification responsive à dénonciation de bail et congé* », aux termes de laquelle il entend se prévaloir du paiement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 200 000 euros.

Cette demande a été contestée par courrier réponse du 17 septembre 2014, par lequel le conseil de la SCI CRÉATIF a fait valoir que l'indemnité d'éviction était en l'espèce sans application au motif que le congé pour reprise avait été délivré aux fins d'occupation personnelle et non aux fins d'exploitation commerciale.

Par acte d'huissier du 22 septembre 2014, la SCI CRÉATIF a fait délivrer à M. j-c. PA. une sommation de quitter les lieux à la date du 31 octobre 2014.

Par courrier du 9 octobre 2014, celui-ci a sollicité un délai supplémentaire au 31 décembre 2014.

Par courrier réponse de l'agence John Taylor en date du 23 octobre 2014, ce délai lui a été accordé, sous réserve de signature d'un avenant au bail, à retourner signé.

Le locataire n'y ayant pas donné suite, la SCI CRÉATIF lui a, par acte d'huissier du 10 novembre 2014, fait signifier une sommation d'avoir, dans les 48 heures, à signer l'avenant au bail annexé au courrier du 23 octobre 2014 et de lui payer la somme de 3 489,35 euros, au titre des loyers et charges des mois d'octobre, novembre et décembre 2014, à défaut de quoi l'accord tendant à la prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2014 deviendrait caduc et le locataire tenu de libérer les lieux.

Par acte d'huissier délivré le 19 décembre 2014, la SCI CRÉATIF a fait assigner M. j-c. PA. en référé, aux fins de voir constater son occupation sans droit ni titre depuis le 31 octobre 2014 et ordonner son expulsion des locaux loués.

Par acte d'huissier délivré le 30 décembre 2014, M. j-c. PA. a fait assigner la société civile particulière de droit monégasque SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CRÉATIF aux fins de voir déclarer nul et de nul effet le congé pour reprise signifié le 6 juin 2011 et, en conséquence, de constater que le bail s'est renouvelé au 1er novembre 2014, de débouter la société bailleusesse de toute demande d'expulsion et de la condamner au paiement d'une somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande en annulation du congé pour reprise qui lui a été signifié par acte d'huissier du 6 juin 2011, M. j-c. PA. invoque les moyens suivants :

- l'article 12 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, lequel prévoit la reprise à des fins d'occupation à usage d'habitation, ne saurait en aucun cas s'appliquer au propriétaire personne morale ;
- il s'agit en effet d'une exception prévue par la loi à la protection d'ordre public dont bénéficie le locataire commerçant et elle ne se justifie que par la nécessité vitale pour le propriétaire de se loger, ce qui ne peut concerner qu'une personne physique ;
- bien que ce texte ne distingue pas entre le propriétaire personne physique et le propriétaire personne morale, ses termes mêmes démontrent qu'il ne vise que les personnes physiques car a contrario, une personne morale ne peut habiter elle-même des locaux, elle n'a ni ascendant, ni descendant ni conjoint et elle ne peut justifier d'un « *besoin normal* » au sens de ce texte ;
- or la faculté de reprise pour occupation personnelle prévue par ce texte n'est ouverte qu'au propriétaire des locaux loués, ce qui exclut l'associé d'une SCI, fut-il détenteur de 99 % des parts comme c'est le cas de M. c. LO., représentant de la SCI CRÉATIF ;
- il s'ensuit qu'en sa qualité de personne morale propriétaire des locaux commerciaux litigieux, la SCI CRÉATIF ne peut pas se prévaloir de la faculté offerte par l'article 12 de la loi n° 490 sur lequel elle fonde son congé pour reprise, de sorte que celui-ci est entaché de nullité.

En réponse, la SCI CRÉATIF demande reconventionnellement au tribunal de dire et juger que M. j-c. PA. Est occupant sans droit ni titre depuis le 1er novembre 2014 et elle sollicite :

- son expulsion des lieux loués ;
- sa condamnation au paiement de diverses sommes au titre des loyers et indemnités d'occupation ;

- sa condamnation au paiement d'une somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive ;
- sa condamnation au paiement d'une somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Elle fait valoir que :

- la loi n° 490 n'opère aucune distinction entre personne physique et personne morale et son article 12 vise uniquement « *le propriétaire* », de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ajouter une distinction ainsi que le soutient la partie adverse ;
- la partie adverse ne produit aucune décision de jurisprudence monégasque à l'appui de son argumentation ;
- l'extrait d'un ouvrage de droit français relatif aux baux commerciaux, que la partie adverse fournit au tribunal, est dénué de pertinence en ce qu'il concerne une jurisprudence ancienne rendue au visa d'un texte supprimé ;
- en l'espèce, la SCI CRÉATIF a été créée pour assurer la gestion patrimoniale du local litigieux composant son actif social, cette gestion est accomplie au nom et pour le compte de M. c. LO. qui en est le gérant et l'associé à 99 % ;
- ce dernier a mis en vente son appartement, sis au [...] boulevard [...] et un compromis a été signé le 19 mai 2015, prévoyant une entrée en jouissance de l'acquéreur au 1er septembre 2015 ;
- c'est donc en vue de son relogement dans le local litigieux, après réalisation de travaux d'aménagement, que M. c. LO. a, par l'intermédiaire de la SCI CRÉATIF, donné congé à M. j-c. PA..

Les autres éléments invoqués par la SCI CRÉATIF ne constituent pas des moyens mais des arguments auxquels le tribunal n'est pas tenu de répondre et qu'il n'y a donc pas lieu de reprendre ici.

MOTIFS DE LA DÉCISION

La loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal dispose en son article 12 alinéa premier que :

« Le propriétaire pourra s'opposer, sans être astreint au paiement de l'indemnité prévue à l'article 9, au renouvellement du bail lorsqu'il voudra reprendre les locaux pour les occuper lui-même à usage d'habitation ou pour les faire occuper pour le même usage par ses ascendants, ses descendants ou leurs conjoints, à condition que l'occupation de ces locaux réponde pour lui ou pour le bénéficiaire à un besoin normal. »

Ces dispositions sont d'ordre public en vertu de l'article 28 de la même loi qui prévoit que :

« Seront nuls et de nul effet, quels qu'en soient la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour conséquence directe de faire échec aux dispositions de la présente loi. »

Cette loi a pour objet d'organiser la protection du locataire commerçant dans ses rapports avec le bailleur.

C'est ainsi qu'elle prévoit au profit du preneur un droit au renouvellement du bail et, en cas de non-renouvellement, le principe du paiement d'une indemnité d'éviction.

Ce n'est que par exception que ladite loi dispense le bailleur du paiement de cette indemnité, dans l'hypothèse d'une reprise aux fins d'occupation personnelle.

S'agissant de dispositions dérogoratoires à la protection d'ordre public dont la loi fait bénéficier le locataire commerçant, elles doivent être interprétées strictement.

Or il se déduit des termes mêmes de l'article 12 susmentionné qu'ils ne sont applicables qu'au propriétaire personne physique, à l'exclusion des personnes morales.

En effet, seule une personne physique :

- est dotée d'ascendants et de descendants ;
- peut justifier d'un besoin d'habitation ;

au sens de ce texte.

Il en résulte qu'une société civile immobilière, même détenue à 99 % par une personne physique, ne saurait se prévaloir de la faculté de reprise pour habiter prévue à l'article 12 alinéa premier de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

Il s'ensuit que le congé délivré le 6 juin 2011 sur ce fondement est nul et de nul effet.

La défenderesse ne saurait dès lors prétendre à des dommages et intérêts pour résistance et procédure abusives.

Il n'est en l'espèce pas établi que la SCI CRÉATIF aurait eu pour intention de frauder les droits de son locataire ou qu'elle aurait abusé de son droit de se défendre en justice, de sorte que M. j-c. PA. sera débouté de sa demande accessoire en paiement de dommages-intérêts.

La partie succombante sera condamnée aux entiers dépens de l'instance.

Aucun motif ne commande d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

Prononce la nullité du congé pour reprise délivré par la SCI CRÉATIF à M. j-c. PA. par acte d'huissier du 6 juin 2011 ;

Constate en conséquence que le bail s'est poursuivi ;

Déboute la SCI CRÉATIF de l'intégralité de ses demandes reconventionnelles ;

Déboute M. j-c. PA. de sa demande accessoire en paiement de dommages-intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Condamne la SCI CRÉATIF aux entiers dépens de l'instance, dont distraction au profit de Maître Jean-Pierre LICARI, 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, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sophie LEONARDI, Juge, Madame Léa PARIENTI, Magistrat référendaire, qui en ont délibéré conformément à la loi assistées, lors des débats seulement, de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 29 SEPTEMBRE 2015, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier, en présence de Mademoiselle Cyrielle COLLE, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.