

Tribunal de première instance, 14 juillet 2016, La SAM A c/ La SAM B et autre

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	14 juillet 2016
IDBD	15129
Matière	Commerciale
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématique	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2016/07-14-15129>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux - Résiliation du bail (non) - Bail verbal - Obligation d'exploitation continue du fonds de commerce (non)

Résumé

Le bailleur doit être débouté de sa demande de résiliation du bail commercial, même si le fonds de commerce n'est plus exploité depuis la fin du contrat de location-gérance, dès lors que le bail est verbal et ne contient donc aucune clause imposant une exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2014/000138 (assignation du 10 octobre 2013)

N° 2014/000397 (assignation du 8 janvier 2014)

JUGEMENT DU 14 JUILLET 2016

En la cause n° 2014/000138 sur assignation du 10 octobre 2013 de :

La Société Anonyme Monégasque A, dont le siège social se trouve X, à Monaco (98000), prise en la personne de son Président Délégué en exercice, y demeurant en cette qualité ;

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Jean-Louis FACCENDINI, avocat au barreau de Nice ;

d'une part ;

Contre :

La Société Anonyme Monégasque B, dont le siège social se trouve X1 à Monaco (98000), prise en la personne de son Président Délégué en exercice, y demeurant en cette qualité ;

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

Partie intervenante :

La Société Civile Particulière monégasque C, au capital de 1.500 euros, ayant son siège social X2 à Monaco (98000), prise en la personne de son Gérant statutaire en exercice, M. F DE. ;

INTERVENANTE VOLONTAIRE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur

d'autre part ;

En la cause n° 2014/000397 sur assignation du 8 janvier 2014 de :

La Société Anonyme Monégasque B, dont le siège social se trouve X1 à Monaco (98000), agissant poursuites et diligences de son Président Délégué, Mme J SU-RE., y demeurant en cette qualité ;

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

Contre :

Mme I SC., coiffeuse, demeurant à Menton (Alpes-Maritimes), X1, « X1" ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Gaston CARRASCO, avocat au barreau de Nice ;

En présence de :

La Société Anonyme Monégasque A, dont le siège social se trouve X, à Monaco (98000), prise en la personne de son Président Délégué en exercice, y demeurant en cette qualité ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Jean-Louis FACCENDINI, avocat au barreau de Nice ;

Partie intervenante :

La Société Civile Particulière monégasque C, au capital de 1.500 euros, ayant son siège social X2 à Monaco (98000), prise en la personne de son Gérant statutaire en exercice, M. F DE. ;

INTERVENANTE VOLONTAIRE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Arnaud ZABALDANO, 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 Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 10 octobre 2013, enregistré (n° 2014/000138) ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 8 janvier 2014, enregistré (n° 2014/000397) ;

Vu les conclusions de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SAM B, en date des 15 janvier 2014, 27 mars 2014, 26 juin 2014, 8 octobre 2014, 13 mai 2015, 19 mai 2015 et 9 mars 2016 ;

Vu les conclusions de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de Mme I SC., en date des 14 mai 2014 et 27 novembre 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Evelyn KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom de la SAM A, en date du 26 juin 2014 puis celles de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, pour cette même partie en date des 26 mars 2015 et 13 janvier 2016 ;

Vu les conclusions de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur, au nom de la SCP C, en date du 9 décembre 2015 ;

À l'audience publique du 19 mai 2016, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 14 juillet 2016 ;

FAITS ET PROCÉDURE :

Suivant acte notarié d'échange du 21 décembre 2010, la SAM A est devenue propriétaire d'un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble situé X1 à Monaco dans lequel était exploité, sous l'enseigne « *SALON MADO* », un salon de coiffure pour dames avec vente de parfumerie, objets de toilette, manucure, appartenant à la SAM B.

Le 29 juillet 2015, la SAM A a vendu ce bien à la société civile particulière monégasque dénommée C.

Suivant courrier du 25 mai 2011, la SAM A a donné congé à la SAM B à compter du 1er juin 2011, le préavis légal de 12 mois partant à compter de la réception de la lettre.

Le 2 juillet 2012, elle a exercé son droit de repentir prévu à l'article 11 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 et consenti au renouvellement du bail.

Suivant acte notarié du 6 février 2008, la SAM B, dont le président délégué est Mme J SU-RE., a donné en gérance libre à Mme I SC. le fonds de commerce « *SALON MADO* » pour une durée de trois années à compter du 1er février 2008.

Ce contrat a été renouvelé le 26 janvier 2011 pour une période de 3 années à compter du 1er février 2011.

PROCÉDURE :

Le 10 octobre 2013, la SAM A a fait assigner la SAM B en résiliation judiciaire du bail verbal pour absence d'exploitation du fonds de commerce.

Cette affaire a été inscrite sous le n° 2014/000138.

Le 9 décembre 2015, la SCP C est intervenue à la procédure.

Le 8 janvier 2014, la SAM B a fait assigner Mme I SC., en présence de la SAM A, en jonction avec la procédure n° 2014/000138 et en condamnation à des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la demande présentée par la SAM A.

Cette affaire a été inscrite sous le n° 2014/000397.

Suivant conclusions du 9 décembre 2015, la SCP C est intervenue à la procédure.

MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

La SAM A, avant de déposer des conclusions aux fins de mise hors de cause, la SCP C s'étant engagée à faire son affaire personnelle des procédures en cours,

- exposait :
 - que le bail commercial la liant à la SAM B était verbal ; qu'après avoir donné congé sans offre de renouvellement, elle a exercé son droit de repentir le 2 juillet 2012, en application de l'article 11 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, lequel peut intervenir jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours après la délivrance d'un commandement signifié en vertu d'une décision devenue définitive ; que ce droit peut a fortiori être exercé avant qu'une telle décision intervienne ;
 - que la seule limite tient à la présence dans les lieux du preneur et à ce qu'il n'ait pas loué ou acquis un autre local, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

- que Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET a, le 7 mai 2013, dressé un procès-verbal de constat de fermeture du salon de coiffure lequel n'était pas éclairé ; que ce constat était renouvelé les 28 mai, 29 juillet et 1er octobre 2013 ;
- que le salon de coiffure n'est plus exploité depuis le départ de Mme I SC., locataire-gérante, le 27 décembre 2012 et que la défenderesse ne conteste pas cette situation ;
- que la SAM B a avisé Mme I SC. du congé mais qu'elle n'a pas répondu aux courriers de celle-ci des 5 juillet 2011, 2 septembre 2011 et 2 février 2012 ;
- qu'il lui appartenait d'indiquer à sa locataire-gérante qu'elle n'avait pas cédé son fonds de commerce et que le bail commercial n'était pas résilié du fait du droit de repentir, étant rappelé que le locataire commercial est en droit de rester dans les lieux en cas d'absence de renouvellement jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction ou d'une provision ;
- que le locataire-gérant peut lui aussi se maintenir dans les lieux tant que cette indemnité n'est pas versée ;
- qu'elle n'a pas informé Mme I SC. de l'exercice du droit de repentir avant la lettre du 29 novembre 2012, soit près de cinq mois après ;
- que la défenderesse ne peut pas soutenir que c'est en raison du congé que les locaux ne sont plus exploités ;
- que l'objet social de la SAM B est l'exploitation d'un salon de coiffure pour dames ; qu'il lui appartenait de l'exploiter soit directement soit en le donnant en location-gérance, ce qu'elle n'a pas fait depuis la fin du mois de décembre 2012 et qu'elle lui a laissé plus de neuf mois pour régulariser cette situation avant de l'assigner ;
- que les locaux ont été restitués en état d'usage et qu'il appartenait à la locataire de faire réaliser des travaux d'entretien si ceux-ci lui paraissaient opportuns ;
- que le défaut d'exploitation pendant plus de deux ans constitue un manquement grave aux dispositions des articles 1568 et 1581 du Code Civil ; qu'en effet, la locataire était tenue d'utiliser la chose louée suivant la destination « présumée d'après les circonstances à défaut de convention » ;
- que la condition résolutoire est sous-entendue dans les contrats synallagmatiques en application de l'article 1039 du Code Civil ;
- que la juridiction saisie prononce la résiliation du bail si elle estime que le manquement imputé au locataire présente une gravité suffisante ;
- concluait :
 - à la jonction de la présente avec les instances introduites le 8 janvier 2014 et le 8 avril 2013 ;
 - au visa des articles 1039 et 1058 du Code Civil, à la résiliation judiciaire du bail verbal aux torts exclusifs de la SAM B,
 - au débouté de celle-ci de l'ensemble de ses demandes ;
 - à l'exécution provisoire du jugement.

Par conclusions du 13 janvier 2016, elle demande sa mise hors de cause.

La SCP C intervient volontairement à la procédure et déclare se substituer à la SAM A.

La SAM B,

- sollicite la jonction des procédures 2014/000138, 2014/000397 et 2013/000489 ;
- fait valoir :
 - que l'absence d'exploitation du fonds est consécutive au congé du 25 mai 2011 et que les contrats devant s'exécuter de bonne foi, elle en a avisé Mme I SC., laquelle a libéré les locaux sans son accord ;
 - que du fait de l'exercice du droit de repentir, volontairement occulté par la SAM A dans son assignation, l'absence d'exploitation ne saurait justifier la résiliation judiciaire du bail ;
 - que s'agissant d'une location verbale, il n'existe aucune clause contractuelle et encore moins de clause résolutoire ;
 - qu'elle a réglé les loyers depuis près de quarante ans et qu'elle a entretenu de bons rapports avec les propriétaires successifs ; que l'exploitation n'a jamais été interrompue durant cette période à l'exception d'un mois ;
 - que dès la réception du droit de repentir, elle a cherché un nouveau locataire-gérant ; que des pourparlers ont particulièrement avancé avec M. MA. mais qu'ils sont suspendus du fait de la procédure ;
 - que l'absence d'exploitation est la conséquence du congé, puis de la procédure en résiliation judiciaire du bail commercial ;
 - que la demanderesse ne subit aucun préjudice alors que les loyers sont réglés et encaissés ;

- que le courrier du 5 juillet 2011 n'est pas une résiliation du contrat de location-gérance mais un courrier adressé à seule fin d'envisager les possibilités de résiliation anticipée du contrat ;
- que Mme I SC. dans sa lettre du 2 février 2012 indiquait qu'il n'était pas dans son intention de quitter les lieux de son propre chef ;
- que celle-ci a reçu l'acte par lequel la SAM A a exercé son droit de repentir et qu'elle ne peut donc pas prétendre n'en avoir pas été informée ;
- que Mme I SC. a décidé en violation de ses engagements contractuels de quitter les lieux pour avoir acquis au mois de janvier 2012 un fonds de commerce et que c'est donc de sa propre initiative qu'elle a rompu unilatéralement le contrat la liant jusqu'au 31 janvier 2014 ;
- qu'en cas de non-paiement du loyer par le locataire-gérant, la clause résolutoire ne peut bénéficier qu'au bailleur et qu'elle doit être constatée judiciairement ;
- qu'elle verse aux débats le courrier du 2 décembre 2012 dont Mme I SC. soutient qu'il n'aurait jamais existé ;
- que l'absence d'exploitation est imputable à la locataire-gérante ;
- conclut :
 - à la jonction des trois procédures ;
 - au débouté de la SAM A et à sa condamnation à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts ;
 - au débouté de Mme I SC., et dans l'hypothèse du bienfondé de la demande de la SAM A, à la condamnation de Mme I SC. à lui payer la somme de 300.000 euros en réparation du préjudice du fait de la résiliation anticipée du bail commercial, sauf à parfaire.

Mme I SC.,

- expose :
 - que la lettre du 5 juillet 2011 reçue le 7 juillet 2011 est une résiliation par anticipation au 1er juillet 2012 de la location-gérance du fonds de commerce ; que le congé donné par le propriétaire des murs entraîne à la même date la résiliation du contrat la liant à la SAM B ;
 - que Mme SU-RE. ne remet pas en cause le congé mais lui demande de trouver un accord sur les conditions de la résiliation acquise ;
 - que la SAM B est demeurée taisante et n'a pas donné suite aux courriers des 2 septembre 2011 et 2 février 2012 ;
 - que le temps passant et sans information, elle a, le 15 novembre 2012, informé de ce qu'elle remettrait les locaux au 31 décembre 2012 ;
 - que le silence gardé pendant 16 mois constitue un comportement fautif la maintenant dans l'incertitude des conditions dans lesquelles elle serait dédommée du préjudice subi du fait de la résiliation anticipée de la location-gérance ;
 - qu'elle n'a pas reçu l'acte d'exercice du droit de repentir mais qu'elle s'est vu remettre, sous pli cacheté par un courrier de l'étude de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, un acte aux fins de remise à Mme SU-RE. ce qu'elle a fait le 3 juillet 2012, sans être informée du contenu ;
 - que le droit de repentir exercé par la SAM A ne résulte pas de l'application de l'article 11 de la loi n° 490 mais d'un accord intervenu entre les parties concernées ; que ce droit n'a d'effet qu'entre le bailleur et le preneur et non sur le contrat de location-gérance ;
 - que les loyers ne sont pas réglés le 1er janvier 2013 ; que l'acte du 26 janvier 2011 prévoit dans ce cas la résiliation du contrat de location-gérance ;
 - que la cessation du contrat a lieu de plein droit ;
 - qu'elle n'a pas abandonné les locaux mais qu'elle les a régulièrement libérés en l'état du silence gardé par la SAM B ;
 - qu'en tout état de cause, il appartenait à cette société de ne pas laisser les locaux vides dès après le 27 décembre 2012 ;
 - qu'elle n'est pas responsable de l'absence d'exploitation ;
 - que la mauvaise foi de la SAM B est patente ;
- conclut :
 - au sursis à statuer jusqu'à ce que le litige l'opposant à la SAM B, suivant assignation du 8 avril 2013, soit tranché ;
 - à défaut, qu'elle a libéré les lieux en l'état de la résiliation du contrat de location-gérance par la SAM B ;

- à titre subsidiaire, à la résiliation du contrat en application de la clause insérée au 4ème tiret du premier alinéa du chapitre intitulé « Cessation de la gérance » ;
- à titre très subsidiaire, à ce qu'elle n'est pas responsable du défaut d'exploitation du fonds ;
- au débouté de la SAM B et à sa condamnation à lui payer la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

SUR QUOI LE TRIBUNAL,

Sur la demande de jonction :

Il convient d'ordonner la jonction des procédures 2014/000138 et 2014/000397 qui sont fondées toutes deux sur l'assignation du 10 octobre 2013.

L'assignation du 8 avril 2013 a pour fondement le contrat de location-gérance qui lie la SAM B à Mme I SC. et non à la SAM A.

La demande de jonction de ce dossier ne se justifie pas et Mme I SC. ne conclut pas à cette fin.

Sur la demande de mise hors de cause de la SAM A :

Cette société a vendu son bien immobilier dans lequel se trouve le salon de coiffure à la SCP C laquelle dans l'acte notarié du 29 juillet 2015 a déclaré « *vouloir faire son affaire personnelle à compter de ce jour de la continuation des procédures en cours, s'interdisant quelques recours que ce soit à cet égard, à l'encontre du vendeur* ».

Cette société est intervenue à la procédure et il sera fait droit à la demande de mise hors de cause.

Sur la demande de résiliation du bail commercial pour défaut d'exploitation :

La SAM B exploitait dans les lieux appartenant à l'origine à la SAM A, un fonds de commerce de coiffure et ce, en vertu d'un bail verbal soumis aux dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 dont l'article 1 se réfère expressément à « *une ou plusieurs conventions écrites ou verbales* ».

Suivant courrier du 25 mai 2011, avec accusé de réception, la SAM A a donné congé à la SAM B pour le 1er juin 2011 avec préavis légal de 12 mois à compter de la réception de la lettre.

Elle a, le 2 juillet 2012, exercé la faculté de repentir prévue par l'article 11 de la loi et ce, avant même que les parties ne comparaissent devant le Président de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, saisie par la locataire en application des articles 9 et 10 de la Loi pour fixation de l'indemnité d'éviction.

La régularité de l'exercice de ce droit n'est pas discuté par la SAM B, ni discutable dès lors qu'il peut être invoqué avant le délai et les formalités prévues à l'article 11 de la loi, la société locataire se trouvant dans les lieux et n'ayant pas loué ou acquis un autre local.

L'affirmation de Mme I SC. aux termes de laquelle la SAM A n'aurait pas agi en application de l'article susvisé est erronée et locataire-gérante, elle n'a pas qualifié à discuter ce point.

À la date de l'exercice du droit de repentir, la SAM B exploitait effectivement le fonds, ce qui est exigé par l'article 1er de la loi n° 490.

Cette date constitue la date d'effet du bail renouvelé.

La locataire-gérante a quitté les lieux à la fin du mois de décembre 2012 et depuis cette date, le fonds de commerce n'est plus exploité ni directement, ni en gérance libre.

Ce fait n'est pas discuté et a été constaté par Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET les 7 et 28 mai, 2et 9 juin et 1er octobre 2013, situation qui ne s'est pas modifiée en cours de procédure (procès-verbaux de constat des 22 janvier et 7 mai 2014).

Il n'est pas non plus discuté que la SAM B a payé le prix du bail.

L'obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux lors du renouvellement aux termes de l'article 1er de la loi du 24 novembre 1948 qui lie ce droit à l'exploitation effective d'un fonds depuis au moins trois ans consécutifs.

Le renouvellement est ici acquis depuis l'exercice du droit de repentir par le bailleur et le litige s'inscrit dans la période postérieure et d'un bail renouvelé.

Le contrat unissant les parties est verbal et ne contient donc aucune clause imposant une exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués ; la défenderesse excipe de cette absence de clause dans ses écritures.

La demanderesse soutient que la locataire était tenue d'utiliser la chose louée suivant la destination présumée d'après les circonstances, à défaut de convention écrite sur ce point, sans fournir la preuve de « *ces circonstances présumées* » relatives aux conditions d'exploitation telles que les parties en avaient convenu.

La SCP C venant aux droits de la SAM A sera en conséquence déboutée de sa demande de résiliation du bail commercial.

Sur la demande présentée par la SAM B à l'encontre de Mme I SC. :

Cette demande est présentée dans l'hypothèse où le Tribunal prononcerait la résiliation du bail et tend dans cette hypothèse à rechercher la responsabilité de son preneur et sa condamnation à paiement de dommages et intérêts.

Le Tribunal ne prononce pas la résiliation du bail et il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur cette demande qui est sans objet.

Sur les demandes de dommages et intérêts :

L'action engagée par la SAM A ne présente pas de caractère abusif et n'a pas causé de préjudice à la SAM B qui sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

L'assignation délivrée le 10 octobre 2013 par la SAM B à l'encontre de Mme I SC. et la procédure ainsi engagée ne présente pas non plus de caractère abusif de nature à justifier l'octroi de dommages et intérêts à Mme I SC..

Sur la demande de l'exécution provisoire :

Ce chef de demande ne se justifie pas en l'état du rejet de la demande principale.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Ordonne la jonction des procédures enrôlées sous les n° 2014/000138 et 2014/000397 ;

Rejette la demande de jonction avec la procédure portant le n° 2013/000489 ;

Déboute Mme I SC. de sa demande de sursis à statuer ;

Met hors de cause la SAM A ;

Déboute la SCP C venant aux droits de la SAM A de sa demande de résiliation du bail commercial renouvelé la liant à la SAM B ;

Déboute la SAM B de sa demande de dommages et intérêts ;

Dit sans objet la demande présentée par la SAM B à l'encontre de Mme I SC. ;

Déboute Mme I SC. de sa demande de dommages et intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Met les dépens à la charge de la SCP C venant aux droits de la SAM A dont distraction au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA et de Maître Christophe SOSSO, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation, chacun en ce qui le concerne ;

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, Monsieur Sébastien BIANCHERI, Premier Juge, Madame Sophie LEONARDI, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Laurie PANTANELLA, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 14 JUILLET 2016, 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 Carole FRANCESCHI, Greffier stagiaire, en présence de Mademoiselle Alexia BRIANTI, 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.