

Cour d'appel, 6 novembre 1972, dame de C. c/ époux M.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	6 novembre 1972
<i>IDBD</i>	25042
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1972/11-06-25042>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Appel civil

Exploit d'assignation - Signification à personne, à domicile ou à domicile élu en première instance.

Résumé

Les intimés ayant constitué avocat-défenseur en première instance devaient être considérés comme ayant élu domicile chez ce dernier (Code de procédure civile, art. 173), en sorte que l'exploit d'appel a pu leur être signifié régulièrement chez cet avocat-défenseur.

La Cour,

Statuant sur les appels principal et incident, régulièrement interjetés en la forme par la dame de C. et les époux M., d'un jugement rendu le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante et onze, par le Tribunal de Première Instance de Monaco, lequel, constatant que le bail liant les parties, non dénoncé dans les forme et délai prévus, s'est continué le premier juillet mil neuf cent soixante-neuf, et a été résilié de plein droit le trente et un août mil neuf cent soixante-neuf, par la faute des époux M., a condamné ces derniers à payer à dame de C. une somme de six mille francs, pour loyers exigibles le premier juillet mil neuf cent soixante-neuf, et prix du bail pendant trois mois, temps nécessaire à la relocation ;

Considérant que dame de C. a, suivant acte sous seing privé du dix-huit mai mil neuf cent soixante-six, donné en location aux époux M., pour trois, six ou neuf années, à compter du premier juillet mil neuf cent soixante-six, avec faculté de résiliation à chaque période, moyennant préavis de six mois et clause résolutoire pour non paiement de loyers, un appartement dépendant de l'immeuble sis à Monte-Carlo;

Considérant que M. et son épouse, se prévalant d'accords verbaux qui auraient été conclus le vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-huit, ont, par lettres recommandées, postées les onze janvier mil neuf cent soixante-huit et vingt-huit juin mil neuf cent soixante-neuf, signifié à dame de C.:

1° qu'ils ne renouvelleraient pas le bail le premier juillet mil neuf cent soixante-neuf,

2° qu'ils avaient vidé les lieux en juin mil neuf cent soixante-neuf ;

Considérant que la bailleresse, déniait lesdits accords et invoquant, par suite, du défaut de préavis dans le délai prévu, la continuation du bail a, le trente juillet mil neuf cent soixante-neuf, sommé les époux M. de lui payer la somme de trois mille francs, montant du trimestre exigible, en leur rappelant la clause résolutoire insérée au bail ;

Considérant que, ladite sommation étant demeurée infructueuse, dame de C. a, le vingt-huit avril mil neuf cent soixante-dix, assigné les époux M., en paiement de la somme de neuf mille francs, pour loyers et charges dus ;

Considérant que, constatant, d'une part, que le bail s'était continué le premier juillet mil neuf cent soixante-neuf, d'autre part, que la sommation du trente juillet mil neuf cent soixante-neuf, était restée infructueuse ; qu'en conséquence, la clause résolutoire avait produit effet de plein droit et que le bail s'était trouvé résilié le trente et un août mil neuf cent soixante-neuf, les premiers juges ont condamné les époux M. au paiement d'une somme totale de six mille francs ;

Considérant que dame de C. appelante, parte in qua, demande la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a constaté la résiliation du bail ;

Qu'elle soutient avoir visé à la sommation du trente juillet mil neuf cent soixante-neuf, la clause résolutoire qu'elle se réservait d'invoquer, avoir manifesté son intention de poursuivre l'exécution du bail et avoir choisi, comme le prouverait son assignation du vingt-huit avril mil neuf cent soixante-dix, l'exécution du bail, que prétendant, dans ces conditions ne pouvoir se voir opposer une résiliation de plein droit, qu'elle pouvait seule demander, elle conclut à la réformation de ce chef et à condamnation des époux M. à lui payer la somme de trente mille francs pour loyers dus au premier octobre mil neuf cent soixante et onze, et trois mille francs, pour charges ;

Considérant que les époux M. soulèvent la nullité de l'exploit d'appel, comme signifié au domicile de leur avocat-défenseur, non à personne ou domicile réel, ainsi que le prescrivent les articles 148 et 155 du Code de Procédure Civile ;

Considérant que, sur le fond, formant appel incident, ils soutiennent que dame de C. a eu connaissance, le vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-huit, de leur intention de dénoncer le bail le premier juillet mil neuf cent soixante-neuf ; que, par suite, une lettre recommandée ne constituant pas une formalité substantielle pour la validité du préavis, il convient d'infirmier le jugement déféré et de débouter dame de C. de sa demande ;

Que, subsidiairement, ils concluent à la comparution personnelle des parties et à l'expertise de l'enregistrement téléphonique sur bande magnétique d'un entretien que les parties ont eu, le douze juillet mil neuf cent soixante-neuf ;

Que plus subsidiairement, ils demandent de n'être condamnés, conformément aux dispositions de l'article 1599 du Code civil, qu'au prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation qui est de quinze jours à trois mois ;

Sur l'exception de nullité de l'exploit d'appel :

Considérant que l'article 7 de l'Ordonnance du 21 mai 1909, impose la signification de l'exploit d'appel à personne ou à domicile ou à domicile élu en première instance, conformément à l'article 172 du Code de Procédure Civile ;

Considérant qu'ayant constitué avocat-défenseur en première instance, les époux M. étaient considérés, en vertu de l'article 173 du Code de procédure civile, comme ayant élu domicile chez ce dernier ;

Considérant que, dès lors, toutes significations ont pu leur être faites, conformément à l'article 172 au domicile élu chez cet avocat-défenseur ;

Considérant, au reste, que les époux M., qui ne contestent pas le défaut de signification du jugement déféré et comparaissent devant la Cour par le même avocat-défenseur, ne justifient d'aucun préjudice ;

Considérant qu'il convient, par suite, de rejeter l'exception de nullité soulevée ;

Sur l'appel incident :

Considérant que le bail du dix-huit mai mil neuf cent soixante-six soumet le préavis de résiliation à une condition de forme : l'envoi d'une lettre recommandée ; que cette condition, spécialement prévue, était destinée, dans l'intention des parties justement appréciée par les premiers juges, à subordonner la validité du préavis à la formalité d'un écrit recommandé ; que, par voie de conséquence, un préavis donné sous une autre forme, n'est pas valable ;

Considérant qu'il n'y a lieu, dans ces conditions, de recourir aux mesures d'instruction sollicitées à l'effet d'établir l'existence d'un préavis verbal donné le vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-huit ;

Sur l'appel principal :

Considérant que par acte extra judiciaire du trente juillet mil neuf cent soixante-neuf, dame de C. a fait sommation aux époux M. d'avoir à payer la somme de trois mille francs, montant du trimestre exigible le premier juillet mil neuf cent soixante-neuf « faute de quoi elle invoquera à leur encontre la clause résolutoire » insérée au bail et reproduite dans la sommation ;

Considérant qu'ayant ainsi nettement et clairement manifesté sa volonté d'obtenir l'application de la clause résolutoire, dame de C. ne saurait prétendre n'avoir voulu se réserver la faculté de s'en prévaloir, son intention étant de réclamer trois années de loyer ;

Considérant qu'elle n'est pas fondée non plus à soutenir qu'elle était seule à pouvoir demander la résiliation ; que s'agissant, en effet, d'une résiliation fondée sur la condition résolutoire expresse de l'article 1183 du Code civil, les époux M. étaient recevables à demander aux premiers juges de constater que la résiliation du bail était acquise ;

Considérant que c'est à bon droit, dans ces conditions, que ces derniers ont constaté que le bail s'est trouvé résilié de plein droit par la faute des preneurs le trente et un août mil neuf cent soixante-neuf ;

Considérant qu'ils ont, par ailleurs, fait une saine application des articles 1579 et 1599 du Code civil, en condamnant les époux M. à payer, outre le trimestre dû, une indemnité de relocation de trois mois, soit, au total une somme de six mille francs ;

Considérant qu'il n'est, par ailleurs apporté aucun élément de preuve satisfaisant, en ce qui concerne tous autres moyens ou arguments présentés par les parties ;

PAR CES MOTIFS, et ceux non contraires des premiers juges ;

Rejette l'exception de nullité de l'exploit d'appel soulevé ;

Reçoit, en conséquence, dame de C. et les époux M. en leur appel principal et incident, réguliers en la forme ;

Au fond, dit ces appels non fondés ;

Confirme, en conséquence, le jugement attaqué ;

Rejette en tant que de besoin, comme inutiles ou mal fondées toutes autres demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires des parties ;

MM. Cannat, prem. prés., François, prem. subst. proc. gén. ; MMe Marquet et Marquilly, av. déf.