

## Cour d'appel, 29 janvier 1974, G. c/ B.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	29 janvier 1974
<i>IDBD</i>	25685
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Sûretés - Général ; Hypothèque

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1974/01-29-25685>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Hypothèques

Hypothèque judiciaire - Inscription provisoire - Demande en validation non prévue par la loi - Rejet

### Résumé

Contrairement aux autres mesures conservatoires, la validation de l'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire n'est pas prévue par la loi.

---

### LA COUR,

Statuant sur les appels principaux régulièrement interjetés en la forme par B., d'une part, et par G., d'autre part, d'un jugement rendu le 8 février 1973, par le Tribunal de première instance de Monaco, lequel :

1° en considérant qu'un lien de connexité existait entre elles, a joint les instances engagées distinctement l'un contre l'autre par B., propriétaire d'un appartement dans l'immeuble L. C., ., et par G., locataire de cet appartement ;

2° sur les demandes de B., a constaté qu'en vertu d'une clause résolutoire insérée dans le bail sous-seing privé en date du 5 août 1959, liant les parties, ce bail était résilié de plein droit pour défaut de paiement de loyers à leur échéance par G., a ordonné l'expulsion de ce dernier dans le mois de sa signification, et l'a condamné à verser à B. la somme de 25 500 F qu'il reconnaissait devoir, à titre de loyers arriérés, en lui donnant acte de son offre de régler sur justification, des charges impayées ;

3° sur la demande de G., après avoir retenu que par arrêt du 8 novembre 1971, la Cour d'Appel de Monaco avait élevé de 24 137 F à 29 137,80 F les dommages-intérêts qu'un jugement du 9 juillet 1970 avait condamné B. à lui payer en réparation du préjudice corporel qu'il avait subi du fait de la chute d'une armoire fixée dans le mur de son logement, a validé l'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire qu'il avait prise sur ce logement le 26 juillet 1971, en vertu de l'autorisation qui lui en avait été donnée le 20 juillet 1971, par le Président du Tribunal, et dit « *qu'une inscription définitive d'hypothèque judiciaire se substituerait à l'inscription provisoire, pour avoir sûreté, garantie et paiement de la somme de 44 537,52 F, sauf à parfaire, à laquelle G. évaluait sa créance en principal, intérêts et frais* » ;

4° a partagé les dépens entre les parties dans la proportion de moitié à la charge de chacune d'elles ;

Attendu qu'après avoir soutenu qu'aucune jonction des instances introduites par lui et G. ne pouvait avoir lieu, ces « *instances procédant de causes différentes et bien distinctes* » et demandé à la Cour « *d'en prononcer la disjonction avec toutes les conséquences de droit* », B., au fond, limite son appel aux dispositions du jugement entrepris par lesquelles celui-ci a validé l'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire prise sur son appartement, et dit qu'une inscription définitive s'y substituerait ;

Qu'il requiert, sur ces points, la réformation du jugement entrepris, en prétendant qu'aucune des inscriptions précitées ne pouvait être prise sur son immeuble, alors, d'une part, que le recouvrement de la créance de G. ne s'était jamais trouvé en péril, et d'autre part, que cette créance devait être considérée comme ayant été éteinte par une compensation légale entre son montant et les sommes dont il était lui-même créancier, à titre de loyers ;

Attendu que G. conclut à la confirmation de la décision déferée sur la jonction d'instances, la validation de son hypothèque provisoire et sa transformation en hypothèque définitive qu'elle a prononcées, mais que, par contre, en limitant lui-même son propre appel, il en sollicite l'infirmité, en ce qu'elle a constaté la résiliation de son bail, en vertu d'une clause résolutoire et ordonné son expulsion ;

Qu'il soutient que, contrairement à l'avis des premiers juges qui ont considéré qu'il n'avait pas réglé les loyers arriérés malgré les sommations qui lui avaient été faites par B., la clause résolutoire inscrite dans son contrat de location ne pouvait recevoir application, étant donné que les sommations précitées ne lui faisaient pas connaître le « *détail* » des sommes qui lui étaient réclamées, que ce « *détail* » ne lui avait pas été communiqué, bien qu'il l'ait demandé par l'intermédiaire de son avocat, et qu'au surplus des quittances de loyers ne lui avaient jamais été remises à la suite des règlements qu'il avait antérieurement effectués ;

*Sur la jonction des instances engagée par B. et G. prononcée par le jugement entrepris et également, sur celle des appels*

.....

*Sur l'appel limité de B., tendant à la réformation du jugement entrepris, en ce qu'il a validé l'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire prise sur son appartement et dit qu'une inscription définitive s'y substituerait*

Attendu que l'article 762 ter du Code de procédure civile, qui, au cas où le recouvrement d'une créance semblerait en péril, permet au Président du Tribunal d'autoriser le créancier à prendre une inscription provisoire d'hypothèque judiciaire sur les immeubles de son débiteur, ne prévoit nullement que cette inscription provisoire devra être validée et convertie en inscription définitive, après une décision sur le fond ; que selon son alinéa 4, une inscription définitive pourra être prise sans autre formalité, sur simple présentation de la grosse de cette décision sur le fond, lorsqu'elle aura acquis l'autorité de la chose jugée ;

Qu'en conséquence, en l'espèce, il doit être considéré que la demande de G. en validation de son inscription provisoire et en conversion de celle-ci en inscription définitive, formée après l'arrêt de la Cour d'Appel du 8 novembre 1971, qui établissait définitivement sa créance à l'encontre de B., était sans objet et que c'est sans fondement légal que le jugement entrepris y a fait droit ;

Que, dès lors, de ces faits et sur les points litigieux, ce jugement doit être réformé sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les moyens soulevés par B. à l'appui de son appel ;

*Sur l'appel limité de G., tendant à l'infirmité de la décision déférée, en ce qu'elle a constaté la résiliation de plein droit de son bail, en vertu d'une clause résolutoire et ordonné son expulsion*

*Sur les dépens de première instance et d'appel*

Attendu que du fait de la réformation du jugement entrepris sur la validation de l'inscription provisoire d'hypothèque prise par G. et sa conversion en inscription définitive, G. sus-nommé, succombe principalement et que tant les dépens de première instance que d'appel doivent être mis à sa charge ;

**PAR CES MOTIFS,**

Confirme le jugement entrepris sur la jonction des instances engagées par B. et G.,

Joint les appels, réguliers en la forme ;

Et statuant au fond, dans les limites de ces appels ;

Confirme également le jugement entrepris en ce qu'il a constaté la résiliation de plein droit du bail de G. et ordonné l'expulsion de celui-ci ;

La réforme, par contre, en ce qu'il a validé l'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire prise par G. sur l'appartement de B. et dit qu'une inscription définitive s'y substituerait ;

Dit que sur ces points, la demande de G. était sans objet et sans fondement légal et qu'il ne pouvait y être fait droit ;

MM. Bellando de Castro pr., Default prem. subst. gén., MMe Sanita et Boisson av. déf.