

Cour d'appel, 6 août 1975, S.A.M. Office Monégasque Automobile c/ S.C.I. Spring Alexandra.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	6 août 1975
<i>IDBD</i>	25757
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit des biens - Biens et patrimoine ; Immeuble à usage commercial

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1975/08-06-25757>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Exécution provisoire

Exécution provisoire facultative - Conditions - Urgence - Absence d'effets irréparables

Résumé

Les premiers juges ont motivé l'exécution provisoire sur la seule urgence résultant d'un important arriéré locatif, sans tenir compte des effets irréparables en découlant qui doivent être pris en considération dans le cas d'exécution provisoire facultative prévu par l'alinéa 2 de l'article 11 de l'Ordonnance du 21 mai 1909 sur l'appel ; en l'espèce, l'expulsion immédiate des locaux interromprait définitivement les moyens d'exploitation et même l'existence de la Société occupante, sans possibilité d'un éventuel rétablissement selon la décision au fond à intervenir.

LA COUR,

Statuant sur la demande tendant à obtenir des défenses à exécution provisoire, formée par la Société Office Monégasque Automobile (OMA) suivant exploit du 28 juillet 1975 ;

Attendu que par jugement contradictoire du 26 juin 1975, signifié le 9 juillet, le Tribunal a déclaré résilié de plein droit le bail commercial consenti le 24 février 1964, pour une durée de 21 ans, par la Société Spring Alexandra à la Société OMA et ce, par application de la clause résolutoire figurant en cette convention, a condamné ladite Société OMA à libérer les lieux dans le mois du prononcé du jugement, à peine d'expulsion et de paiement d'une astreinte de 200 francs par jour pendant deux mois ; que ce jugement a été déclaré exécutoire par provision, nonobstant appel et sans caution ;

Attendu que par deux exploits du 28 juillet 1975, la Société OMA a :

1° frappé ce jugement d'un appel au fond, enrôlé pour l'audience du 7 octobre 1975,

2° formé la présente défense à exécution provisoire, la seule sur laquelle la Cour soit actuellement appelée à statuer,

Attendu que OMA estime que l'exécution provisoire a été ordonnée en-dehors des cas prévus par la loi ; qu'elle relève que Spring Alexandra ne s'est jamais prévalu d'un titre authentique, d'une promesse reconnue ou d'une condamnation définitive, seuls cas dans lesquels l'exécution provisoire doit être ordonnée sans caution, sur la demande qui en est faite et que le jugement a retenu, comme seul motif de l'exécution provisoire ordonnée, l'urgence caractérisée en l'espèce par un important arriéré locatif ; qu'elle rappelle que dans le cas d'urgence, l'exécution provisoire, peut être ordonnée à moins qu'elle ne soit de nature à produire des effets irréparables, ce qui serait bien le cas si, privée du double degré de juridiction, elle était expulsée avant décision au fond sur son appel dont la portée serait illusoire, d'autant que la privation du local nécessiterait le dépôt immédiat de son bilan ;

Attendu que Spring Alexandra objecte que OMA savait qu'une procédure de révision du loyer était en cours depuis 1972 et qu'elle aurait dû inscrire des provisions à son bilan pour acquitter cette majoration accumulée qui s'élève à 54 320 francs, sans préjudice des trimestres échus depuis le 1er janvier 1975, également impayés ; qu'elle s'élève contre l'affirmation d'un refus, de sa part, d'encaisser les loyers qui, à la suite d'un commandement du 6 janvier 1975, ont bien fait l'objet d'une offre de règlement par acomptes, mais sans que cette offre tardive soit assortie d'aucune garantie, le loyer étant, aux termes du bail, portable et non quérable ;

Qu'en ne soutenant pas que le bail de 21 ans, bien que devant être transcrit, constitue un titre authentique, elle estime qu'il y a, outre une urgence manifeste, dette reconnue et promesse de la payer, tant à défaut de contestation sur le montant et l'exigibilité de cette dette qu'en raison des promesses de la payer ; qu'elle soutient enfin que c'est la carence systématique du locataire qui rend le dommage irrémédiable et non l'exécution provisoire assortissant une résiliation de plein droit dont la constatation ne souffre aucune difficulté ; qu'elle conclut donc au rejet des défenses, inspirées d'un but purement dilatoire ;

Attendu que l'appel au fond de la Société OMA porte à la fois sur l'inexacte application à l'espèce de la clause résolutoire, alors qu'il ne s'agit pas du défaut de paiement, après sommation, de termes de loyer en cours, seul cas prévu au bail, mais d'un rappel de majorations, et sur la résiliation judiciaire retenue en tant que de besoin par le Tribunal, en ses seuls motifs ;

Attendu que l'exploit signifié le 6 janvier 1975 par Spring Alexandra faisait commandement de payer 54 320 francs, montant de trois années de « *rappel de loyer* » du 1er janvier 1972 au 31 décembre 1974 à raison de 18 000 francs par an, outre des frais de sommations ; que ces sommes représentant la majoration du loyer commercial définitivement fixée par l'arrêt confirmatif du 29 octobre 1974, il en résulte que le loyer avait été réglé sur l'ancienne base jusqu'à fin 1974 ;

Attendu que cet exploit, bien qu'intervenant postérieurement à l'exigibilité du terme du 1er janvier 1975, dont le montant venait d'être définitivement fixé, n'a pas porté sur le paiement de ce trimestre en cours (au besoin à titre d'indemnité d'occupation pour autant que la Société propriétaire escomptait la constatation d'une résolution de plein droit à une date antérieure) et que nul autre commandement n'est intervenu depuis pour les sommes dues à partir du 1er janvier ; que la résolution de plein droit ne peut donc être reconnue de façon incontestable, selon les termes du bail,

pour défaut de paiement de ces sommes, et que la portée du commandement du 6 janvier, nécessitant l'interprétation de la clause contractuelle, et l'appréciation de la résiliation judiciaire, fait l'objet de l'appel au fond que la Cour n'a pas le pouvoir d'examiner à ce jour et qui deviendrait inopérant si l'exécution du jugement intervenait auparavant ;

Attendu au surplus que le Tribunal a motivé l'exécution provisoire qu'il ordonnait sur la seule urgence, résultant d'un important arriéré locatif, sans tenir compte des effets irréparables qui en résulteraient et qui doivent être pris en considération en ce cas d'exécution provisoire facultative prévu par le 2^e alinéa de l'article 11 de l'Ordonnance de 1909 sur l'appel ; qu'il est bien certain que l'expulsion immédiate des locaux interromprait définitivement les moyens d'exploitation et même l'existence de la Société OMA, sans possibilité d'un éventuel rétablissement selon la décision au fond à intervenir ;

Qu'il y a donc lieu, par application de l'article 13 de l'Ordonnance Souveraine du 21 mai 1909, d'accorder les défenses à exécution provisoire actuellement sollicitées et de renvoyer les parties à plaider au fond, à une date rapprochée de celle de l'enrôlement, ainsi que OMA en prend verbalement l'engagement ;

Attendu que les dépens doivent être réservés pour être joints à ceux de l'instance au fond ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour,

Accueille en la forme la Société OMA en son assignation en défenses à l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 26 juin 1975, frappé d'appel au fond ; la déclare fondée de ce chef et faisant droit à sa demande, accorde ces défenses et réforme le jugement susdit en ce qu'il a ordonné l'exécution provisoire des mesures qu'il prononçait.

Renvoie les parties à plaider sur l'assignation d'appel sur le fond ;

M. de Monseignat prem. pr., Mme Margossian subst. gén., MMe Clérissi et Marquet av. déf.