

Cour d'appel, 17 février 1976, V. syndic faillite S.A.M. Fémina c/ R.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	17 février 1976
<i>IDBD</i>	25785
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux ; Commercial - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1976/02-17-25785>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Clause résolutoire - Faillite - Constatation de la résiliation antérieure - Validité (oui)

Résumé

Aucun texte ne permet de suspendre les effets des clauses de résiliation pour défaut du paiement du loyer au terme convenu alors surtout que la constatation de cette résiliation est antérieure à la faillite.

La Cour

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté en la forme, le 11 décembre 1975 par V., agissant en qualité de syndic de la faillite de la Société Anonyme Monégasque Fémina, déclarée le 4 décembre 1975, d'une ordonnance précédemment rendue le 26 novembre 1975 par le Président du Tribunal de première instance de Monaco à l'encontre de la Société susnommée et signifiée à son administrateur délégué, le 3 décembre 1975 :

Attendu que par cette ordonnance, le Président du Tribunal :

1° à la requête du sieur R., propriétaire des locaux commerciaux dont la Société Fémina était locataire, ., a constaté la résiliation de plein droit du bail sous-seing privé, enregistré, en date du 1er mars 1973 qui liait les parties, en application d'une clause résolutoire inscrite dans ce bail, stipulant « *qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, il se trouverait résilié de plein droit si bon semblait au bailleur, un mois après une simple mise en demeure de payer, contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user de la présente clause, et demeurée totalement ou partiellement sans effet... toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-avant prévu restant sans effet* » ;

2° a ordonné l'expulsion de la Société Fémina et celle de tous occupants de son chef dans le mois de la signification de sa décision, sous astreinte non comminatoire de 500 francs par jour de retard à libérer les lieux ;

3° a condamné la Société Fémina aux dépens ;

Attendu que, pour statuer ainsi, après avoir déclaré que la Société défenderesse ne pouvait soulever, comme elle le faisait, son incompetence, au motif que la mise en demeure de payer avant le 4 novembre 1975, la somme de 7 900 francs, montant de loyers échus et non versés, que R. lui avait faite le 3 octobre 1975, par lettre recommandée avec avis de réception, ne reproduisait pas « *in extenso* » les termes de la clause résolutoire, le premier juge a considéré que la Société Fémina avait ignoré cette mise en demeure, alors qu'elle n'avait adressé un chèque de 7 900 francs, à R. que le 8 novembre 1975 ; qu'il a estimé, qu'en conséquence, application devait être faite de la clause résolutoire précitée et l'expulsion de la Société Fémina ordonnée sous astreinte de 500 francs par jour de retard, comme le demandait le bailleur ;

Attendu que par son appel, V., syndic de la faillite de la Société Fémina, sans persister dans l'exception d'incompétence soulevée par celle-ci en première instance, indique que la somme de 7 900 francs, montant des loyers réclamés par R. dans sa mise en demeure, a été déposée à la Caisse des Dépôts et Consignations, après son refus de la recevoir ; qu'il déclare que la résiliation constatée par le juge des référés préjudicé à la masse des créanciers de la Société Fémina, alors que l'actif de la faillite de cette dernière n'est constitué que par la valeur de son fonds de commerce, et particulièrement à des créanciers nantis qui n'ont pu préserver leur garantie en payant aux lieux et place du locataire défaillant ; qu'en faisant état d'une jurisprudence française, il soutient que le premier juge pouvait suspendre les effets conventionnels de la clause résolutoire dont il fait application, en cas de non paiement de loyer et, en demandant la réformation de l'ordonnance déférée, requiert que, compte tenu de ses difficultés financières, il soit jugé qu'en vertu des dispositions de l'article 1099 du Code Civil, un délai devait être accordé à la Société Fémina pour se libérer des loyers arriérés dus par elle avant toute résiliation de son bail ;

Attendu que R., intimé, conclut à la confirmation de la décision entreprise ; qu'il articule que la demande d'octroi d'un délai formée par l'appelant et fondée par lui sur les dispositions de l'article 1099 du Code Civil est une demande nouvelle, irrecevable en cause d'appel, et qu'en tout état, l'article susvisé est inapplicable en matière de location de locaux commerciaux ; que l'obtention d'un délai par la Société Fémina pour satisfaire à ses obligations n'aurait pu avoir lieu que si elle avait invoqué l'article 29 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les locaux commerciaux ;

Attendu, en outre, qu'il déclare que la jurisprudence française invoquée par V. consacre les dispositions de l'article 25 du décret français du 30 septembre 1953, qui n'a aucun équivalent dans la législation monégasque, et que, dans ces conditions, c'est à juste titre que le juge des référés a constaté la résiliation du bail en exécution de la clause résolutoire qui est insérée, faute par la Société Fémina d'avoir observé la mise en demeure qui lui avait été régulièrement adressé ;

Au fond :

Attendu qu'il ne ressort nullement des énonciations de l'ordonnance entreprise que devant le premier juge la Société Fémina ait sollicité un délai pour s'acquitter des loyers arriérés dont elle était débitrice ; que, par suite, la demande de délai formée devant la Cour par V., son syndic, est constitutive d'une demande nouvelle qui est irrecevable aux termes des articles 129, alinéa 1 du Code de procédure civile et 21 de l'Ordonnance sur l'appel du 21 mai 1909 ;

Attendu en tout état, comme le déclare justement R., que cette demande de délai ne saurait avoir pour fondement l'article 1099 du Code Civil, alors qu'en matière de location de locaux commerciaux, la possibilité pour le locataire d'obtenir un délai pour s'acquitter de loyers dus par lui est uniquement soumise aux dispositions de l'article 29 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Attendu, au surplus, comme le déclare encore justement R., qu'aucun texte monégasque identique à l'article 25 du décret français du 30 septembre 1953, ne permet de suspendre les effets des clauses de résiliation pour défaut de paiement du loyer au terme convenu ;

Attendu dès lors, en retenant qu'il est constant que la Société Fémina était débitrice de la somme de 7 900 francs, à titre de loyers échus, à la date du 3 octobre 1975, et qu'elle n'a pas acquitté cette somme dans le délai d'un mois qui lui avait été imparti par la mise en demeure à elle adressée à cette dernière date, conformément aux stipulations de la clause résolutoire insérée dans son bail, que le premier juge a constaté à bon droit la résiliation du bail et ordonné son expulsion ;

Que ces mesures s'imposaient à lui pour que soit assuré le respect de la convention intervenue entre les parties qui faisait la loi entre elles, sans qu'il ait pu en tempérer les effets ;

Attendu, en outre, que le fait invoqué par l'appelant que la résiliation préjudicie à la masse des créanciers ne peut être qu'inopérant ;

Qu'en effet, la constatation de cette résiliation a eu lieu, par la décision attaquée, le 26 novembre 1975 et ce n'est que le 4 décembre 1975 que par jugement du Tribunal de première instance de Monaco, la Société Fémina a été déclarée en état de faillite ; qu'en conséquence, le bail dont elle jouissait n'a jamais fait partie de l'actif de cette faillite ;

Attendu, dans ces conditions, que l'ordonnance entreprise doit être confirmée ;

PAR CES MOTIFS,

Et ceux non contraires du premier juge ;

Déclare irrecevable comme nouvelle, et en tout état, comme mal fondée, la demande de V. tendant à ce qu'il soit jugé qu'un délai devait être accordé à la Société Fémina pour se libérer des loyers arriérés dus par elle ;

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

MM. de Monseignat, prem. pr., Default, prem. subst. gén., MMe Boéri et Clérissi, av. déf., et Sbarrato, av.