

Cour d'appel, 19 janvier 1981, R. c/ Époux B.-L.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	19 janvier 1981
<i>IDBD</i>	25905
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1981/01-19-25905>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation - Congé aux fins de reprise personnelle

(Article 26, ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiée par l'article 3 de la loi n° 888 du 25 juin 1970)

Mentions - Caractère obligatoire ou non selon que le reprenant dispose ou non du local par lui occupé.

Obligation de mettre à la disposition du locataire évincé le local rendu vacant par l'exercice du droit de reprise - Caractère automatique (non).

Nature de l'occupation du local offert en échange au locataire évincé - Nécessité d'une occupation exclusivement pour habiter (oui).

Résumé

Si, en édictant que le congé donné aux fins de reprise dans les conditions visées aux alinéas 1 et 4 de l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669, devra, à peine de nullité, contenir toutes indications utiles pour permettre au locataire congédié d'exercer le droit qui lui est reconnu par ce texte, le législateur n'a pas énuméré ni précisé les mentions devant obligatoirement figurer dans ledit congé, à l'effet de mettre le locataire en mesure d'exercer son contrôle avant toute contestation sur les conditions de fond de la reprise, il doit être considéré qu'il a nécessairement entendu que soit contenu dans ce congé l'indication du logement devant être mis par voie d'échange à la disposition du locataire ou de l'occupant évincé, à condition toute fois que le bénéficiaire de cette reprise dispose des locaux qu'il occupe.

L'obligation de mettre le local rendu vacant par l'exercice de la reprise à la disposition du locataire évincé n'existe pas lorsqu'il n'y a pas de véritable local d'habitation à offrir en échange, notamment dans le cas où les locaux occupés font l'objet d'une location commerciale ou lorsque le reprenant dispose de pièces d'habitation formant avec de tels locaux un tout indivisible.

L'occupation par le bénéficiaire de la reprise telle que visée par l'alinéa 4 de l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 s'entend d'une véritable habitation du local susceptible d'être offert à l'échange au locataire évincé, ainsi qu'il résulte de l'alinéa premier dudit article et, en aucun cas, d'une réhabitation commerciale ou professionnelle d'un tel local. En décider autrement, serait trahir l'esprit du législateur qui a nécessairement entendu limiter le champ d'application du Titre VII de l'ordonnance-loi précitée intitulé « Du droit de reprise » aux seuls locaux à usage d'habitation comme en témoignent les dispositions de l'article 27 de ladite ordonnance-loi.

La Cour

Attendu qu'agissant en sa qualité de propriétaire, de nationalité monégasque, d'un appartement composé de cinq pièces, cuisine et dépendances situé au 3^e étage de l'immeuble sis ., par lui acquis suivant acte Rey, notaire, en date du 6 mars 1967 et donné à bail aux époux B. L., M. R. faisait signifier à ces derniers, par exploit du 9 avril 1978, et en vertu des dispositions de l'article 26 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959, telle que modifiée par l'article 3 de la loi n° 888 du 25 juin 1970, un congé pour le 31 août 1979, aux fins de reprise personnelle tant par lui-même que par son épouse née L. M., son fils majeur J.-P. R. et l'épouse de celui-ci, tous de nationalité monégasque ;

Qu'advenant la date du 6 septembre 1979 et après avoir satisfait aux prescriptions édictées par l'alinéa 4 de l'article 28 de l'ordonnance-loi précitée, il demandait au Tribunal de valider ledit congé et d'ordonner en conséquence l'expulsion desdits époux B.-L. de l'appartement dont s'agit dès le prononcé du jugement à intervenir et ce, sous astreinte conminatoire de 200 francs par jour de retard ;

Qu'il soutenait, à cet effet, que l'occupation de ce local répondait pour lui et pour les autres bénéficiaires de la reprise, non seulement à des besoins normaux, mais encore à une impérieuse nécessité à la suite de l'expulsion dont ils avaient eux-mêmes fait l'objet en exécution d'un jugement du 28 avril 1978, devenu définitif, d'un appartement qu'ils occupaient Villa L. S., . dont la reprise avait été poursuivie par sa propriétaire dame I. Veuve D., et en l'état de laquelle ils avaient été dans l'obligation d'habiter une résidence secondaire dont il est propriétaire à Roquebrune Cap Martin (France), faute par eux de disposer d'un autre appartement en Principauté ;

Attendu que par jugement du 7 mars 1980, le Tribunal, après avoir rappelé la modification apportée par la loi n° 888 du 25 juin 1970 à l'article 28 de l'ordonnance-loi n° 669 quant aux conditions d'exercice du droit de reprise, relevait par référence à un jugement en date du 28 avril 1978, régulièrement versé aux débats, et à une procédure ayant fait l'objet d'une décision rendue par ses soins le 6 mars 1980 que R. était, à cette date, locataire au rez-de-chaussée de la Villa L. S., ., d'un appartement à usage professionnel, distinct de celui sur lequel dame D. avait exercé son droit de reprise, ainsi que de deux pièces contiguës distraites d'une autre location à usage commercial qui lui avait été également consentie au rez-de-chaussée dudit immeuble, mais que le congé du 2 août 1978 ne faisait état ni de ces locations ni des circonstances pouvant s'opposer à l'occupation par les défendeurs, desdits locaux, et ce, au mépris des dispositions des alinéas 2 et 4 de l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 ;

Qu'estimant que le caractère d'ordre public de cette ordonnance-loi lui imposait de relever d'office le moyen tiré de l'inobservation des dispositions légales précitées, il déclarait, en conséquence, nul et de nul effet le congé litigieux ;

Qu'enfin, considérant d'une part que l'article 26 du même texte ne prévoit pas que le droit de reprise puisse être exercé en vue d'une occupation personnelle conjointe du propriétaire et d'un ou plusieurs bénéficiaires par lui désignés, d'autre part qu'il n'était pas justifié que l'appartement loué aux époux B. L. fut constitutif d'une habitation correspondant aux besoins normaux des deux ménages R., il déclarait le demandeur aussi irrecevable que mal fondé en son action et l'en déboutait ;

Attendu que par acte du 18 avril 1980, R. a régulièrement relevé appel de cette décision à laquelle il fait essentiellement grief d'avoir interprété erronément l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ;

Qu'il soutient que c'est à tort que les premiers juges ont regardé comme une violation des dispositions légales de nature à entraîner la nullité du congé par lui donné aux époux B. L., le fait de n'avoir pas fait état dans ce congé de l'existence d'une location qui lui avait été supplémentaires consentie par sa propriétaire d'un local à usage professionnel au rez-de-chaussée de la Villa L. S., utilisé, conformément aux conditions du bail, par son fils J.-P. R. pour l'exercice de son art de médecin acupuncteur, d'une part, et de deux pièces sises également au rez-de-chaussée et distraites d'une location commerciale, d'autre part, dès lors que l'échange de locaux imposé par l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 dans les conditions prévues dans son article 25 n'est possible qu'autant qu'ils aient été loués à usage d'habitation et que ne pouvaient être considérés par ailleurs comme pouvant être utilisés à cet usage les deux pièces susvisées respectivement en nature d'office et de cuisine d'une surface moyenne de 7,80 m² et dépourvues de fenêtres normales ouvrant directement sur l'extérieur ;

Qu'estimant qu'en l'état de la reprise par sa propriétaire de l'appartement qu'il occupait avec son épouse, son fils et sa belle-fille au 1er étage de la villa L. S., à Monte-Carlo et de son habitation depuis lors dans une résidence secondaire en France, il n'avait rien à proposer en échange à ses propres locataires, il considère que les énonciations du congé litigieux étaient suffisantes au vœu de la loi et que le jugement entrepris doit donc être réformé en ce qu'il a déclaré ce congé nul et de nul effet ;

Que rappelant enfin l'acte d'acquisition du 6 mars 1967 dans lequel il est spécifié que l'appartement objet de la reprise aux fins d'occupation personnelle tant par lui-même et son conjoint que par son fils et sa belle-fille est composé de cinq pièces principales d'une superficie sensiblement égale à celle de l'appartement dont ils ont été expulsés et dans lequel ils n'ont cessé de vivre ensemble, il objecte à l'argumentation des premiers juges tirée de la rédaction de l'article 26 de l'ordonnance-loi n° 669, que ce texte ne saurait nullement empêcher un propriétaire de nationalité monégasque d'occuper son appartement ensemble avec d'autres personnes de sa famille, fussent-elles mariées lorsque, comme en l'espèce, cet appartement correspond à leurs besoins normaux et que la cohabitation des bénéficiaires de la reprise constitue bien, malgré l'avis contraire du Tribunal, un mode d'occupation normale et durable ;

Qu'il demande, en conséquence à la Cour, après avoir dit et jugé que l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 n'oblige nullement le propriétaire exerçant le droit de reprise à mettre à la disposition du locataire congédié l'appartement que le bénéficiaire de la reprise occupe exclusivement à usage personnel, de réformer le jugement dont appel et de lui allouer le bénéfice de son exploit introductif d'instance en date du 6 septembre 1979 ;

Attendu qu'invoquant le caractère d'ordre public de l'ordonnance-loi précitée dont l'article 32 doit être considéré à leur sens comme ayant une portée générale et concernant partant aussi bien les locaux à usage d'habitation que ceux à usage professionnel, les époux B. L., intimés, estiment qu'en sanctionnant par la nullité le congé qui leur a été délivré par R., faute par ce dernier d'y avoir mentionné qu'il était locataire d'un appartement à usage professionnel au rez-de-chaussée de la Villa L. S. ainsi que de deux pièces contiguës et précisé les raisons qui auraient pu les empêcher d'user de leur droit d'échange, les premiers juges ont fait une exacte application de la loi ; qu'envisageant le cas où il serait jugé que le texte susvisé concerne exclusivement les locaux à usage d'habitation, ils soutiennent que le congé litigieux était tout aussi bien entaché de nullité, dès lors qu'il ne comportait pas la mention de l'occupation par l'appelant d'un appartement situé dans l'immeuble « C. P. » à Monte-Carlo, non compris dans le circuit locatif et propriété de la S.C.I. Migeor ;

Que réfutant enfin les allégations de R. quant à ses prétendus besoins locatifs et ceux des membres de sa famille vivant avec lui alors qu'il est, selon eux, de notoriété publique que l'appelant est propriétaire à Monaco de plusieurs appartements sous le couvert de sociétés civiles immobilières et que le congé qu'il leur a fait signifier ne visait qu'à obtenir leur éviction et à les empêcher de faire évaluer le préjudice résultant pour eux de troubles de jouissance éprouvés depuis vingt cinq ans, ils concluent à la confirmation du jugement déféré ;

Attendu qu'en des conclusions en réplique, R. fait observer, à l'appui de sa thèse selon laquelle l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 ne vise que les locaux loués à usage d'habitation, que le droit de reprise ne peut, aux termes de l'article 27 de ce texte, être exercé sur un local dans lequel le locataire ou l'occupant exerce sa profession ;

Qu'il persiste à soutenir qu'il n'est propriétaire à Monaco d'aucun appartement compris dans le circuit locatif et que les documents par lui produits font litière des allégations des intimés quant à une prétendue occupation par lui-même et les membres de sa famille d'un logement au C. P., circonstance formellement démentie par une attestation du syndic de cet immeuble en date du 1er décembre 1979, et au demeurant non retenue par les premiers juges dans les motifs de leur décision ;

Qu'enfin, considérant qu'il ne peut être contraint de transférer son domicile à Roquebrune Cap Martin où il habite provisoirement dans une résidence secondaire, alors que, de nationalité monégasque, il est fondé à garder son domicile à Monaco et pour ce faire à occuper l'appartement dont il est propriétaire en Principauté, il conclut de plus fort à la réformation du jugement entrepris ;

SUR CE :

Attendu que si, en édictant que le congé donné aux fins de reprise dans les conditions visées aux alinéas 1 et 4 de l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 devra, à peine de nullité, contenir toutes indications utiles pour permettre au locataire congédié d'exercer le droit qui lui est reconnu par ce texte, le législateur n'a pas énuméré ni précisé les mentions devant obligatoirement figurer dans ledit congé, à l'effet de mettre le locataire en mesure d'exercer son contrôle avant toute contestation sur les conditions de fond de la reprise, il doit être considéré qu'il a nécessairement entendu que soit contenu dans ce congé l'indication du logement devant être mis par voie d'échange à la disposition du locataire ou de l'occupant évincé, à condition toutefois que le bénéficiaire de cette reprise dispose des locaux qu'il occupe et ce au vu d'une jurisprudence constante qui décide qu'un local de remplacement n'a pas à être indiqué lorsque le reprenant n'est ni locataire ni occupant légal d'aucun local et que doit être estimée suffisante la mention selon laquelle le bénéficiaire ne dispose plus d'aucun local du fait d'une réquisition ;

Attendu qu'il doit être encore observé que l'obligation de mettre le local rendu vacant par l'exercice de la reprise à la disposition du locataire évincé n'a pas un caractère formel et automatique et qu'elle n'existe pas lorsqu'il n'y a pas de véritable local d'habitation à offrir en échange notamment dans le cas où les locaux occupés font l'objet d'une location commerciale ou lorsque le reprenant dispose de pièces d'habitation formant avec de tels locaux un tout indivisible ;

Attendu qu'il est constant qu'en l'état de sa propre expulsion de l'appartement qu'il occupait avec son conjoint, son fils et sa belle fille au 1^{er} étage de la Villa L. S., et qui l'a contraint à habiter dans une résidence secondaire à Roquebrune Cap Martin, l'appelant ne disposait plus d'un tel appartement et n'avait donc pas l'obligation de le mentionner dans le congé aux fins de reprise par lui signifié aux intimés ;

Qu'il apparaît que les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 ne lui imposait pas davantage l'obligation d'indiquer dans ledit congé qu'il était locataire au rez-de-chaussée de l'immeuble précité d'un local à usage professionnel utilisé par son fils J.-P. pour l'exercice de sa profession de médecin-acupuncteur dès lors que l'occupation par le bénéficiaire de la reprise telle que visée par l'alinéa 4 de l'article susvisé s'entend d'une véritable habitation du local susceptible d'être offert à l'échange aux locataires évincés ainsi qu'il résulte des termes mêmes de l'alinéa 1^{er} dudit article et, en aucun cas, d'une réhabitation commerciale ou professionnelle d'un tel local ;

Qu'en décider autrement reviendrait à priver le ou les bénéficiaires de la reprise de la possibilité de poursuivre à l'occasion de l'exercice d'un droit qui leur est reconnu par la loi, leur activité professionnelle dans un local loué à cet effet et à trahir ainsi l'esprit du législateur qui a nécessairement entendu limiter le champ d'application du Titre VII de l'ordonnance-loi n° 669 intitulé « *Du droit de reprise* » aux seuls locaux à usage d'habitation comme en témoignent les dispositions de l'article 27 de ladite ordonnance-loi, aux termes desquelles « *le droit de reprise reconnu au propriétaire par l'article précédent ne peut être exercé sur un local dans lequel le locataire ou l'occupant exerce sa profession au vu et au su du propriétaire et avec son accord au moins tacite* » ;

Attendu que les affirmations des intimés quant à une prétendue occupation par l'appelant et les membres de sa famille d'un appartement situé dans l'immeuble C. P. étant démenties par les documents produits aux débats et n'ayant pas été, de surcroît retenues par les premiers juges au soutien de leur décision, en sorte que les intimés sont mal fondés à soutenir que mention de cet appartement devait être faite dans le congé litigieux à peine de nullité, il appartient à la Cour de rechercher si l'omission dans ce congé de toute référence à la location supplémentaire au rez-de-chaussée de la Villa L. S. de deux pièces contiguës au local professionnel justifiait ou non la sanction appliquée par le Tribunal ;

Attendu que l'obligation de révéler l'existence d'une telle location ne s'imposant que tout autant que les deux pièces dont s'agit constituent un véritable local d'habitation susceptible d'être mis, par voie d'échange, à la disposition des intimés et la Cour ne disposant pas à cet égard d'éléments d'appréciation suffisants, il apparaît nécessaire, avant de statuer plus avant, d'ordonner de ce chef une mesure d'expertise ;

Attendu qu'il y a lieu de réserver les dépens en fin de cause ;

PAR CES MOTIFS :

La Cour dit et juge que l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959, modifiée, n'oblige nullement le propriétaire exerçant le droit de reprise à mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant congédié l'appartement que le bénéficiaire désigné du droit de reprise occupe exclusivement à usage professionnel et que l'échange de locaux prévu dans les conditions de l'article 25 de ladite ordonnance-loi ne peut être réalisé qu'autant que ces locaux soient occupés à usage d'habitation ;

Avant dire droit sur la régularité du congé signifié le 9 août 1978 aux époux B.-L. par leur bailleur R. et la justification par ce dernier de ce que l'occupation du local loué aux époux B.-L. répond pour lui ou pour les autres bénéficiaires de la reprise à des besoins normaux, désigne le sieur Gérard Bernasconi, architecte, demeurant ., lequel, serment préalablement prêté aux formes de droit, sauf dispense régulière des parties, aura pour mission d'accéder aux deux pièces, extraites d'une location commerciale, sises au rez-de-chaussée de la Villa L. S., 32, . et dont R. est locataire, de les décrire et de fournir à la Cour tous éléments lui permettant de dire si elles constituent ou non un véritable local d'habitation ou si elles forment un tout indivisible avec le local à usage professionnel auquel elles sont contiguës ;

Dit que l'expert qui pourra au besoin recueillir des informations orales ou écrites auprès de tous sachants, sauf à préciser leurs nom, prénoms, demeure et profession ainsi le cas échéant de leurs liens avec les parties, répondra à tous dires utiles qui dans le cadre de sa mission lui seront soumis par celles-ci, tentera de concilier lesdites parties si faire se peut, et dans la négative, dressera et déposera au Greffe général rapport de ses opérations et avis dans les trois mois de sa saisine, après avoir tenu Monsieur le Conseiller Rossi, magistrat chargé du contrôle, informé de l'avancement de ses opérations ;

Dit qu'en cas de refus ou d'empêchement l'expert ainsi désigné sera remplacé par simple ordonnance sur requête de la partie la plus diligente ou même d'office ;

Fixe à 1 000 francs le montant de la provision d'expertise qui devra être consignée par R., demandeur à la reprise, au Greffe Général ;

M. Merqui, prés., Mme Picco-Margossian, prem. subst. gén., MMe Sanita et Marquilly, av. déf.