

Cour d'appel, 5 décembre 1989, U. et B. c/ Consorts C.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Cour d'appel
Date	5 décembre 1989
IDBD	25609
Matière	Civile
Décision antérieure	Tribunal de première instance, 27 octobre 1988 ^[1 p.4]
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Contrat - Général ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1989/12-05-25609>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Vente d'un ensemble immobilier - Exercice du droit de préemption par le locataire d'un appartement - Irrecevabilité de cette action

Résumé

La vente, moyennant un prix global, portant sur la totalité d'un immeuble comprenant plusieurs appartements, n'autorise pas le locataire de l'un d'eux à se prévaloir d'un droit de préemption quant aux lieux qu'il occupe.

L'application de l'article 40 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959, qui a pour finalité de permettre à un locataire de demeurer dans les lieux en s'en portant lui-même acquéreur, suppose qu'il y ait coïncidence entre le local vendu par le propriétaire et le local occupé par le locataire.

L'usage du droit de préemption ne saurait en effet contraindre ni le locataire à acquérir un bien qu'il n'occupe pas en totalité, ni le propriétaire à morceler le bien dont il entend disposer.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel d'un jugement rendu le 27 octobre 1988 par le Tribunal de Première Instance de Monaco dans le litige opposant G. U., d'une part, et R. C., E. D., épouse C., J. A., épouse C., J. C. et C. P., Veuve C., d'autre part, en présence de G. B. ;

Les faits, la procédure, les moyens et les prétentions des parties peuvent être relatés comme suit, étant fait référence pour le surplus à la décision déferée et aux écritures échangées en appel ;

Par acte notarié du 27 mars 1986, C. C. a vendu aux époux R. et E. C., l'entier immeuble situé . et composé de huit appartements, tous loués. Au nombre des locataires figurent G. U., pour un appartement situé au rez-de-jardin, et G. B., pour un appartement situé aux 2e et 3e étages ;

Par acte notarié du 22 décembre 1986, les époux C. ont cédé à titre gratuit l'appartement loué à G. U. à leur fils J. C., lequel, par acte du même jour, en a fait donation à son épouse J. A. ;

Par actes des 1e avril et 24 juin 1987, G. U., soutenant pour l'essentiel que la vente aurait été faite en violation du droit de préemption dont il se prétend titulaire, a fait assigner R. C., E. C., J. C., J. C. et C. C. devant le Tribunal de Première Instance. G. B. est intervenu à l'instance pour les mêmes motifs et aux mêmes fins que G. U. ;

Par le jugement déferé, le Tribunal a, pour l'essentiel, débouté G. U. et G. B. de l'ensemble de leurs demandes ; débouté les consorts C. de leurs demandes reconventionnelles ; condamné G. U. et G. B. aux dépens ;

Par actes des 5 janvier et 8 février 1989, G. U. et G. B. ont relevé appel de cette décision. Par conclusions du 17 janvier 1989, G. B. a déclaré se désister purement et simplement de son appel. Son désistement a été accepté par toutes les parties ;

A l'appui de son appel, G. U. prétend que l'article 40 de l'ordonnance-loi n° 669 lui permet, du seul fait de sa qualité de locataire, d'exercer un droit de préemption sur l'appartement qu'il occupe ;

Il fait valoir que la loi n° 669 est un texte d'ordre public qui a pour objet d'assurer au locataire le droit à l'habitation en lui permettant d'acheter l'appartement qu'il occupe sans qu'il y ait lieu, comme l'ont fait les premiers juges, de distinguer le cas d'une vente de l'ensemble de l'immeuble de celui d'une vente par appartements ;

Il soutient que la vente a été faite en fraude de ses droits. Il prétend en outre que son action, qui n'est que l'exercice normal de son droit, n'a pu causer aucun préjudice à ses adversaires ;

Il demande, en conséquence, à la Cour :

- d'infirmier le jugement entrepris,
- de lui adjuger le bénéfice de ses écritures prises devant les premiers juges,
- de débouter les intimés de toutes leurs demandes,
- de les condamner aux entiers dépens ;

Les consorts C., pour leur part, rappellent que la vente litigieuse concernait l'ensemble de l'immeuble et non pas spécialement l'appartement loué à G. U. Ils font observer qu'ils ont payé un prix global et que la somme correspondant à l'appartement occupé par G. U. ne peut être individualisée ;

Ils soutiennent que l'article 40 de la loi n° 669 ne confère au locataire un droit de préemption que dans le cas de la vente de l'appartement qu'il occupe, pour un prix et à des conditions déterminées. Ils prétendent qu'aucun droit de

préemption ne lui est reconnu lorsque la vente concerne l'ensemble de l'immeuble, pour un prix global. Ils font observer qu'une solution contraire, qui obligerait le vendeur à morceler son immeuble, aboutirait à paralyser toutes les transactions immobilières importantes ;

Ils prétendent enfin que les agissements de G. U. leur ont causé un préjudice tant moral que matériel ;

Ils demandent, en conséquence, à la Cour :

- de confirmer le jugement entrepris,
- de débouter G. U. de toutes ses demandes,
- réformant sur ce point le jugement entrepris, de condamner G. U. au paiement de 1 franc de dommages-intérêts pour le préjudice moral et de 50 000 F. pour le préjudice matériel,
- de condamner G. U. et G. B. aux dépens ;

C. P., veuve C., quant à elle, fait valoir les mêmes moyens que les consorts C. ;

Elle prétend également avoir subi un préjudice du fait des agissements de G. U. ;

Elle demande, en conséquence, à la Cour :

- de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté G. U. de ses demandes,
- le réformant sur ce point, de le condamner au paiement de 30 000 F. à titre de dommages-intérêts,
- de condamner G. U. et G. B. aux dépens ;

Ceci étant exposé, la Cour,

Considérant que le droit de préemption conféré au locataire d'un local d'habitation par l'article 40 de la loi n° 669 a pour finalité de permettre à celui-ci de demeurer dans les lieux en se portant lui-même acquéreur des lieux qu'il occupe ;

Considérant que l'application de cette disposition suppose qu'il y ait coïncidence entre le local vendu par le propriétaire et le local occupé par le locataire ;

Que l'usage du droit de préemption ne saurait, en effet, contraindre soit le locataire à acquérir un bien qu'il n'occupe pas en totalité, ni le propriétaire à morceler le bien dont il entend disposer ;

Considérant qu'en l'espèce, la vente litigieuse avait pour objet la totalité de l'immeuble, moyennant un prix global, et non l'appartement occupé par G. U. ;

Considérant que c'est dès lors à juste titre et par des motifs que la Cour adopte, que les premiers juges ont dit que G. U. n'était pas titulaire d'un droit de préemption ;

Considérant que les consorts C. et C. C. ne justifient d'aucun préjudice particulier ;

Que le seul exercice d'une action en justice, ne saurait, à défaut de mauvaise foi, donner lieu à dommages-intérêts ;

Considérant qu'il y a lieu de donner acte à G. B. de son désistement d'appel ;

Considérant qu'il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne justice, de joindre les deux appels et de statuer par un seul et même arrêt ;

PAR CES MOTIFS,

Et ceux non contraires des premiers juges,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

Ordonne la jonction des procédures n° 89-46 et 89-52 ;

Donne acte à G. B. de son désistement d'appel ;

Confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes, fins et conclusions ;

MM. Huertas, prem. prés. ; Carrasco, proc. gén. ; Mes Blot, Karczag-Mencarelli, av. déf.

Note

Cet arrêt confirme un jugement du 27 octobre 1988 rectifié le 17 novembre 1988.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1988/10-27-25493>