

Cour d'appel, 19 février 1991, D. c/ consorts S.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	19 février 1991
<i>IDBD</i>	26043
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1991/02-19-26043>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Bail de 6 ans conclu sous l'empire de la loi n° 887 du 25 juin 1970 - Congé pour la date d'expiration du bail - Absence de motifs - Exclusion d'un droit quelconque au maintien dans les lieux (que prévoyait la loi n° 669 du 17 septembre 1959)

Résumé

L'arrivée du terme contractuellement prévu au bail, conclu en application des dispositions de la loi n° 887 du 25 juin 1970, justifie à elle seule la délivrance d'un congé sans qu'il y ait lieu pour la propriétaire de le motiver.

En effet, la loi n° 887 a eu pour but de libéraliser le régime des locations et d'assurer un retour progressif au droit commun en limitant le champ d'application de la législation spéciale antérieure.

Le seul fait d'avoir imposé aux propriétaires des locaux concernés par cette loi la conclusion d'un bail de six ans, démontre à l'évidence, qu'à l'expiration d'un tel bail les locaux se trouvent libérés, sans que le locataire puisse se prévaloir d'un quelconque droit à se maintenir dans les lieux - ainsi que le permettait la loi n° 669 du 17 septembre 1959 - ce qui serait contraire aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 887.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel du jugement rendu le 14 décembre 1989 par le Tribunal de première instance de Monaco dans le litige opposant J. D. et R. O., ès qualité de syndic de la liquidation de biens de J. D., d'une part, aux hoirs S., d'autre part ;

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, ainsi qu'à l'arrêt de cette Cour en date du 26 juin 1990 ;

Par acte sous seing privé en date du 28 octobre 1980, A. S. a donné à bail à J. D. une villa ;

Ce bail était conclu pour une durée de 6 ans, reconductible d'année en année sauf préavis de trois mois de l'une ou l'autre des parties ; il était précisé dans l'acte que le bail était conclu en application des dispositions de la loi n° 887 du 25 juin 1970 et que l'immeuble était classé en catégorie 2 B ;

A. S. étant décédée le 8 août 1988, les hoirs S., devenus propriétaires indivis de l'immeuble, ainsi qu'il ressort de l'arrêt de cette cour en date du 26 juin 1990, ont, par exploit du 27 juin 1989, fait signifier à J. D. et à R. O., ès qualité, un congé pour la date du 31 octobre 1989 ;

Par acte du 5 avril 1989, les hoirs S. ont fait assigner J. D. et R. O., ès qualité, devant le Tribunal de première instance aux fins que soit constatée la résiliation du bail et que soit prononcée, sous astreinte et avec le bénéfice de l'exécution provisoire, l'expulsion de J. D. des lieux loués ;

Par le jugement déferé, le Tribunal a :

- constaté l'expiration à compter du 31 octobre 1989 du bail litigieux ;
- ordonné l'expulsion de J. D. et de tous occupants de son chef, des lieux loués, en la forme habituelle et avec toutes ses conséquences ;
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

J. D. a relevé appel de cette décision ;

Dans son acte d'appel, il contestait en premier lieu la qualité de propriétaires des hoirs S. et prétendait qu'à défaut de justifier de cette qualité, leur action était irrecevable ;

Par son arrêt du 26 juin 1990, confirmant sur ce point le jugement entrepris, la cour a constaté la qualité de propriétaires indivis des hoirs S. et a déclaré leur action recevable ;

En deuxième lieu, il soutient que l'hoirie est sans qualité pour reprendre l'immeuble pour elle-même, n'étant pas une personne physique, et prétend que seul l'un des membres de l'hoirie pourrait exercer une procédure en vue de la reprise des lieux pour les habiter ;

En troisième lieu, il fait observer que les conditions légales mises à la reprise des lieux pour les vendre n'ont pas été respectées ;

En quatrième lieu, il affirme que l'immeuble ne peut être déclaré vacant, les conditions de vacance n'étant pas remplies et le locataire ayant toujours rempli ses obligations ; il fait observer, au surplus, que la villa ne pourrait être louée qu'à une personne prioritaire comme lui ;

Il demande en conséquence, à la Cour :

- d'infirmer le jugement entrepris ;
- de constater que l'hoirie S. est sans qualité pour donner congé à J. D. ;
- de la condamner aux dépens ;

Les hoirs S., pour leur part, rappellent qu'un congé a été régulièrement délivré à J. D. et que son bail se trouve expiré depuis le 31 octobre 1989 ;

Ils font observer que l'indemnité d'occupation versée par J. D. à la caisse des dépôts et consignations n'est pas libératoire et qu'il doit être condamné à leur payer ces sommes ;

Ils prétendent enfin que la résistance de J. D. est abusive et dilatoire ;

Ils demandent en conséquence à la Cour :

- de confirmer le jugement entrepris ;
- de débouter l'appelant de toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- de le condamner au paiement entre leurs mains de toutes les indemnités d'occupation ;
- de le condamner à une astreinte de 1 000 F par jour jusqu'à libération des lieux ;
- de le condamner au paiement de 30 000 F à titre de dommages-intérêts ;
- de le condamner aux dépens ;

Ceci étant exposé, la Cour :

Considérant que les propriétaires ne fondent leur action ni sur une reprise des lieux pour les vendre, ni sur une reprise pour les habiter ;

Que les moyens opposés par J. D. à ces deux modes de reprise sont donc dénués de pertinence ;

Considérant que les propriétaires ne fondent leur action que sur l'expiration du bail depuis le 31 octobre 1989 en suite du congé signifié, conformément aux clauses contractuelles, trois mois auparavant ;

Considérant que la loi n° 887 du 25 juin 1970 ne limite pas la possibilité pour un propriétaire de donner congé à son locataire aux seuls cas de reprise des lieux pour les vendre ou les habiter ;

Que l'arrivée du terme contractuellement prévu au bail justifie à elle seule la délivrance d'un congé sans qu'il y ait lieu pour le propriétaire d'en justifier les motifs ou de faire état de ses intentions ultérieures ;

Considérant en effet que la loi n° 887 a eu pour but de libéraliser le régime des locations et d'assurer un retour progressif au droit commun en limitant le champ d'application de la législation spéciale antérieure ;

Que le seul fait d'avoir imposé aux propriétaires des locaux concernés par cette loi la conclusion d'un bail de 6 ans démontre à l'évidence qu'à l'expiration d'un tel bail les locaux se trouvent libérés sans que le locataire puisse se prévaloir d'un quelconque droit à se maintenir dans les lieux ;

Considérant qu'un tel droit, ayant existé sous l'empire de la loi n° 669 du 17 septembre 1959, serait en effet incompatible avec les dispositions de la loi n° 887 et, comme tel ne pourrait être invoqué, en application de l'article 4 de ladite loi n° 887 ;

Considérant que c'est donc à juste titre que les premiers juges ont constaté l'expiration, à compter du 31 octobre 1989, du bail litigieux et ont ordonné en conséquence l'expulsion de J. D. ;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande des propriétaires tendant à obtenir que les sommes consignées à la Caisse des dépôts et consignations au titre des indemnités d'occupation soient versées entre leurs mains ;

Considérant que l'appel de J. D. est manifestement dilatoire et a causé aux hoirs S. un préjudice qui sera équitablement réparé par l'allocation à chacun des intimés d'une somme de 2 500 F ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu à assortir d'une astreinte la mesure d'expulsion ordonnée ;

PAR CES MOTIFS,

et ceux non contraires des premiers juges,

Confirme le jugement entrepris ;

Y ajoutant, dit que les sommes dues aux propriétaires à titre d'indemnité d'occupation et déposées à la Caisse des dépôts et consignations devront être versées sans délai aux hoirs S. ;

Condamne J. D. à payer à chacun des intimés la somme de 2 500 F à titre de dommages-intérêts pour appel dilatoire ;

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

Cour d'appel, 19 février 1991, D. c/ consorts S.

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

Note

Cet arrêt confirme le jugement rendu le 14 décembre 1989 par le Tribunal de première instance.