

## Cour d'appel, 14 décembre 1993, Société Sefonil c/ D.-C. et M.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	14 décembre 1993
<i>IDBD</i>	26264
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	<a href="#">Tribunal de première instance, 23 janvier 1992</a> <sup>[1 p.5]</sup>
<i>Décision postérieure</i>	<a href="#">Cour de révision, 6 octobre 1994</a> <sup>[2 p.5]</sup>
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Immeuble à usage d'habitation

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1993/12-14-26264>

## Abstract

### Baux d'habitation

Démolition de l'immeuble pour reconstruire - Obligation du propriétaire de reloger le locataire (1) - Vendeur de l'immeuble, bailleur : non tenu à cette obligation même s'il est devenu copropriétaire de l'immeuble construit et a souscrit un engagement de relogement (2) - Caractère d'ordre public de l'obligation de relogement (3)

### Résumé

Il résulte des articles 34, 35 et 35-2 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 que le propriétaire régulièrement autorisé qui veut démolir son immeuble pour en reconstruire un autre sur le même terrain a l'obligation de reloger le locataire entrant dans l'une des catégories énumérées à l'article 35 dans des locaux en bon état d'habitabilité et correspondant à ses besoins normaux soit à titre provisoire pendant la durée des travaux puis à titre définitif dans l'immeuble reconstruit, soit à titre définitif dans d'autres locaux appartenant au propriétaire (1).

Cette obligation de relogement ne saurait peser sur le précédent propriétaire qui a vendu son immeuble au promoteur constructeur contre la délivrance d'appartement dans l'immeuble à construire et qui a souscrit envers son acquéreur l'engagement de reloger lui-même son ancien locataire (2).

Un tel engagement de nature privé ne saurait se substituer à l'obligation d'ordre public qui s'impose exclusivement au promoteur-constructeur ; par ailleurs l'obligation de relogement trouve sa source dans la loi et non point dans le simple fait que le vendeur soit devenu copropriétaire de lots dans l'immeuble reconstruit (3).

---

### La Cour,

La cour statue sur l'appel relevé par la SAM Sefonil d'un jugement du Tribunal de Première Instance en date du 23 janvier 1992 ;

Référence étant faite pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties au jugement déféré et aux conclusions d'appel, il suffit de rappeler que M.-L. D.-C., locataire d'un appartement relevant de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 et appartenant à M. M., veuve M. a assigné sa propriétaire ainsi que la SAM Sefonil acquéreur de la totalité des portions d'immeuble appartenant à M. M. veuve M. aux fins de s'entendre dire et juger que l'obligation de relogement prévue par les articles 35 et 35-2 alinéa 2 de l'ordonnance-loi n° 669 précitée pèse non seulement sur M. M. veuve M. mais également sur la Société Sefonil devenue par l'acquisition qu'elle a faite, propriétaire de la plus grande partie de l'immeuble démolit et reconstruit par ses soins, que cette société devra se conformer aux prescriptions de l'article 35-2 alinéa 2 de l'ordonnance-loi précitée et devra assurer son relogement provisoire jusqu'à ce que l'instance ait été définitivement jugée ;

Faisant droit à cette demande, le tribunal après avoir rejeté l'exception d'incompétence soulevée par les parties défenderesses constatait qu'en sa qualité de propriétaire dans l'immeuble reconstruit, M. M. veuve M. avait satisfait aux prescriptions de l'article 35-2 alinéa 2 de l'ordonnance-loi n° 669, jugeait que la SAM Sefonil, propriétaire de la plus grande partie de l'immeuble était tenue elle aussi au respect de ces prescriptions et lui impartissait un délai d'un mois à compter de la signification du jugement pour ce faire, que cette société devrait continuer à assurer aux conditions actuelles le relogement provisoire de M.-L. D. jusqu'à son relogement définitif, déboutait les défenderesses de leurs demandes et les condamnait aux dépens ;

Il estimait pour en décider ainsi que sa compétence résultait de l'article 50 de l'ordonnance-loi n° 669 qui venait confirmer sa compétence générale instituée par l'article 21 ancien du Code de procédure civile applicable à la cause et que la société Sefonil acquéreur des portions d'immeuble dont faisait partie l'appartement loué à M.-L. D. avait la qualité de propriétaire autorisé à démolir pour reconstruire au sens de l'article 34 de l'ordonnance précitée en sorte que l'obligation légale et d'ordre public de relogement définitif lui incombait sans qu'elle puisse s'y soustraire par des dispositions contractuelles inopposables à M.-L. D., non partie à cette convention ;

À l'appui de son appel tendant à la réformation du jugement déféré, la SAM Sefonil fait valoir qu'elle n'a pas de lien de droit avec M.-L. D., qu'elle a assuré son relogement qui est de nature provisoire, que le droit de priorité de nature définitif n'a pas été exercé par la locataire dans les formes et délais prévus par l'ordonnance-loi n° 669 et que celle-ci ne peut plus s'en prévaloir, que l'exercice du droit de priorité affectant l'entier immeuble n'est pas justifié et que M.-L. D. a les moyens de pourvoir à son logement par elle-même ;

L'appelante conclut dans le dispositif de son acte d'appel à l'incompétence du tribunal, à l'irrecevabilité et au déboutement de la demande de M.-L. D., à sa condamnation au paiement de la somme de 131 201,10 F sauf à parfaire, avancée pour assurer le relogement provisoire de M.-L. D. outre celle de 50 000 F à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Dans d'ultimes conclusions, l'appelante fait valoir en outre que l'ordonnance-loi n° 699 n'impose qu'une seule et unique offre de relogement par priorité à laquelle M. M. veuve M. a satisfait, cette dernière ayant conservé par le mandat qu'elle aurait donné à la société Sefonil de rénover l'immeuble, la qualité de propriétaire autorisée à reconstruire ;

Elle demande enfin à titre subsidiaire que M. M. veuve M. soit condamnée à la relever et garantir de l'obligation de relogement définitif qui pourrait peser sur elle et dans ce cas de désigner un expert afin que puisse être déterminé le surcoût de l'obligation mise à sa charge ;

M.-L. D. sollicite quant à elle la confirmation du jugement déféré en relevant en ce qui concerne l'exception d'incompétence que l'appelante n'a aucunement motivé sa demande ;

M. M. veuve M. sollicite pour sa part la confirmation du jugement en ce qu'il a constaté qu'elle avait rempli son obligation légale ; elle demande en conséquence sa mise hors de cause et demande également à la cour de constater que M.-L. D. n'a pas respecté les formes et délais prévus par l'ordonnance-loi 669 en ce qui concerne l'exercice de son droit de priorité ;

Répondant oralement à la demande subsidiaire de la société Sefonil, M. M. veuve M. invoque l'irrecevabilité de cette demande formée pour la première fois en cause d'appel ;

#### **Sur ce,**

Considérant que l'exception d'incompétence reprise en cause d'appel par la société Sefonil ne fait l'objet devant la Cour d'aucune motivation ; que ce moyen non motivé doit être rejeté étant observé que le tribunal de l'incompétence duquel la société Sefonil excipait en se fondant sur l'ordonnance-loi n° 669 a justement répondu que la contestation qui lui était soumise relevait de sa compétence en vertu de l'article 50 de l'ordonnance précitée ;

Considérant qu'il résulte des articles 34, 35 et 35-2 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 que le propriétaire régulièrement autorisé qui veut démolir son immeuble pour en reconstruire un autre sur le même terrain a l'obligation de reloger le locataire entrant dans l'une des catégories énumérées à l'article 35 dans des locaux en bon état d'habitabilité et correspondant à ses besoins normaux soit à titre provisoire pendant la durée des travaux puis à titre définitif dans l'immeuble reconstruit, soit à titre définitif dans d'autres locaux appartenant au propriétaire ;

Considérant qu'il est constant que par acte notarié du 12 décembre 1986 les dames M., propriétaires - à l'exclusion du rez-de-chaussée - de la villa, ont vendu leur propriété à la société Sefonil qui a entrepris sur l'emplacement de cet immeuble et d'immeubles voisins une opération immobilière ayant abouti à la construction d'un nouvel immeuble ;

Considérant que cet acte qui exclut tout concept de mandat aux fins de rénovation, artificieusement soutenu par l'appelante dans ses dernières conclusions, prévoit dans un paragraphe intitulé « *propriété et jouissance* » que par le seul fait de la vente la société Sefonil a la propriété immédiate des portions d'immeuble vendues et qu'elle en a également la jouissance immédiate soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers à son profit ; que cet acte énumère ensuite les locations soumises aux effets de l'ordonnance-loi 669 antérieurement consenties par les venderesses et notamment la location au profit de M.-L. D. de nationalité monégasque d'un appartement de trois pièces situé au premier étage de l'immeuble vendu ;

Considérant dès lors que l'obligation de relogement que la loi fait peser sur le propriétaire qui démolit son immeuble pour le reconstruire incombe exclusivement à la société Sefonil devenue par l'acte de vente du 12 décembre 1986 seule propriétaire des portions d'immeuble vendues ;

Considérant que l'engagement de nature privé auquel a souscrit M. M., veuve M., à l'égard de la société Sefonil ne saurait se substituer à l'obligation d'ordre public qui pèse exclusivement sur cette société ;

Considérant qu'il importe peu que le prix de vente ait été payé à M. M., veuve M. sous forme d'appartements dans l'immeuble à construire, ces modalités de paiement étant sans effet sur l'obligation légale qui incombe à la société Sefonil ; qu'ainsi le tribunal ne pouvait sans se contredire faire peser sur M. M. veuve M. qui avait vendu la totalité de son bien sans réserve, une obligation de relogement trouvant sa source non pas dans les dispositions de la loi mais dans le simple fait qu'elle était devenue co-proprétaire de lots dans l'immeuble reconstruit ;

Considérant que cette partie de la décision du tribunal dont M. M. veuve M. n'a pas relevé appel est définitive à son égard mais que les conséquences que M.-L. D. pourra en tirer n'auront aucune incidence sur l'obligation légale et exclusive qui pèse sur la société Sefonil ;

Considérant qu'en l'état de cette obligation, la société Sefonil doit être condamnée à exécuter, dans le mois de la signification du présent arrêt, l'ensemble des dispositions de l'article 35-2 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ;

Considérant qu'ainsi que le tribunal l'a relevé à bon droit, cette société dont la carence est à l'origine de la situation locative actuelle de M.-L. D. doit être condamnée à lui assurer son relogement provisoire aux conditions actuelles jusqu'à son relogement définitif par ses soins ; qu'il s'ensuit que la demande de la société Sefonil tendant au remboursement par M.-L. D. de la partie du loyer restant à sa charge doit être rejetée ;

Considérant qu'en l'état de sa succombance, l'appelante doit être déboutée de sa demande en paiement de dommages-intérêts dirigée à l'encontre de M.-L. D. ;

Considérant que la demande subsidiaire présentée pour la première fois en cause d'appel par la société Sefonil qui entend faire condamner M. M., veuve M. à la relever et garantir de l'obligation de relogement sur le fondement de l'acte du 12 décembre 1986 doit être rejetée comme nouvelle en appel ;

Considérant que les dépens suivent la succombance ;

**PAR CES MOTIFS**, et ceux non contraires des premiers juges,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

- Confirme le jugement du Tribunal de Première Instance en date du 23 janvier 1992 en ce qu'il a rejeté l'exception d'incompétence invoquée par la SAM Sefonil ;
- le réformant parte in qua,
- Dit et juge que la SAM Sefonil est seule tenue à l'obligation de relogement prévue par les articles 34 et 35 de l'ordonnance 669 du 17 septembre 1959 à l'égard de M.-L. D.-C. ;
- Condamne cette société à exécuter dans le mois de la signification du présent arrêt l'ensemble des dispositions prévues par l'article 35-2 de l'ordonnance-loi n° 669 précitée ;
- Condamne la SAM Sefonil à assurer aux conditions actuelles le relogement provisoire de M.-L. D.-C. jusqu'à son relogement définitif par ses soins ;
- Déboute la SAM Sefonil de ses demandes tant principales que subsidiaires ;

MM. Sacotte prem. prés. ; Serdet prem. subst. proc. gén. - Mes Clérissi, Sanita et Blot av. déf. ; Rey av. barreau de Nice.

## Notes

### Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1992/01-23-26121>

2. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1994/10-06-26311>