

Cour d'appel, 6 décembre 1994, Dame M. c/ Hoirie V.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	6 décembre 1994
<i>IDBD</i>	26331
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Contrat - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1994/12-06-26331>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Droit de reprise - Conditions : bénéficiaire descendant d'un cobailleur - Conditions du congé - Appréciation à la date de la notification

Résumé

Le congé notifié au locataire aux fins de reprise par une copropriété, en application des articles 26 et suivants de la loi n° 669 du 17 septembre 1959, remplit les conditions de son exercice, lesquelles doivent être appréciées au jour de la notification, dès lors, au regard des contestations soulevées (art. 26, 28-3°, 32).

- qu'il est établi que le bénéficiaire déclaré est le descendant de l'un des copropriétaires (art. 26).
- qu'il est justifié que l'appartement à reprendre, dont la composition est précisée, répond aux besoins nouveaux du bénéficiaire et de son épouse, lesquels demeurent dans l'appartement de leurs parents, lui-même décrit (art. 28-3°) sans qu'il y ait lieu de porter au congé des indications inopérantes (art. 32), ni de tenir compte des événements susceptibles de survenir postérieurement à la date de notification du congé.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel relevé le 25 juin 1993 par R. M. d'un jugement rendu le 12 novembre 1992 par le Tribunal de Première Instance.

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 échangées devant la Cour, il suffit de rappeler les éléments ci-après exposés :

Saisi par les nommés A. V., Y.-C. V. épouse L. et J.-M. V., copropriétaires indivis d'un appartement, d'une action tendant à faire déclarer valable le congé donné le 29 janvier 1990 pour le 31 janvier 1991 à leur locataire R. M. aux fins de reprise en faveur d'A. L. et de son épouse, descendants d'A. V. et de M.-C. V. et à faire ordonner la libération dudit appartement par R. M. dans le mois de la signification du jugement sous peine d'astreinte de 300 francs par jour de retard.

Le Tribunal, par le jugement déféré :

- a déclaré régulier et valide avec toutes conséquences de droit le congé aux fins de reprise signifié le 29 janvier 1990 à effet du 31 janvier 1991, par A. A., veuve V., Y.-C. V., épouse L. et J.-M. V. à R. M. pour l'appartement que celle-ci occupe.
- a accordé à R. M. un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement pour libérer les lieux.
- a ordonné qu'à l'expiration de ce délai et à défaut de ce faire, elle pourra être expulsée de corps et de biens, ainsi que tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique.
- a dit n'y avoir lieu d'ordonner l'astreinte sollicitée.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont relevé au vu des pièces produites :

- que les demandeurs avaient justifié tenir leur droit de copropriétaires indivis par dévolution successorale, avaient notifié le congé prévu à leur locataire dans les formes de droit et l'avaient signifié avec les pièces requises au Ministère d'État.
- que les bénéficiaires de la reprise les époux A. L., hébergés à titre gratuit chez leurs parents (Y. V. et son époux) et les copropriétaires requérants, n'étaient ni propriétaires d'un appartement faisant l'objet d'un bail, ni locataires d'un autre local à Monaco, ni bénéficiaires d'un droit au maintien dans les lieux, ce qui exclut l'application de l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669.

Le Tribunal a également estimé qu'au jour de la notification du congé, soit le 29 janvier 1990, le bénéficiaire du congé, au vu des éléments de la cause, justifiait manifestement que l'occupation du local composé de deux pièces, d'une cuisine et d'une salle de bain correspondait aux besoins normaux d'un jeune couple.

Les premiers juges déduisaient de tous ces éléments appréciés au jour du congé que la procédure suivie par les demandeurs était régulière et que la reprise pouvait être exercée valablement.

Au soutien de son appel R. M. soulevait la nullité de l'instance engagée par les consorts V. en faisant valoir :

- d'une part des moyens déjà évoqués devant le tribunal tendant à faire déclarer la nullité du congé délivré le 29 janvier 1990, pour non-respect des dispositions de l'article 28-3° de l'ordonnance-loi n° 669 (absence de justification dans le congé de ce que la reprise du local correspondait pour le propriétaire ou le bénéficiaire à des besoins normaux), pour non-respect des dispositions de l'article 32 du même texte légal à savoir absence de mention dans ledit congé des indications utiles permettant au locataire congédié d'exercer le droit qui lui est reconnu par ledit article, c'est-à-dire la faculté pour la dame M. d'occuper par voie d'échanges l'immeuble ou fraction d'immeuble déjà habité par le bénéficiaire de la reprise.

- d'autre part des moyens nouveaux tirés :

d'abord de la violation des dispositions de l'article 31 de ladite ordonnance-loi, du fait que l'un des propriétaires indivis, J.-M. V. est devenu, en cours d'instance, du fait du partage de la succession de sa mère A. A., précédemment partie en la cause, propriétaire d'un autre appartement que le sien, vide de tout occupant, suivant acte notarié du 7 avril 1992, ce qui rendrait selon l'appelante, la procédure irrecevable.

ensuite du non-respect de l'article 30 du même texte en ce que cette disposition interdit l'exercice du droit de reprise à rencontre d'un locataire (comme l'appelante), étranger résidant en Principauté depuis plus de 10 ans au cas où le bénéficiaire ou le propriétaire a un locataire qui ne répond pas à cette condition.

L'appelante estime qu'il en est a fortiori de même quand l'un des coïndivisaires J.-M. V., s'est vu attribuer par l'acte de partage susvisé, un appartement vide de tout occupant, à savoir celui qu'habitait de son vivant A. A., veuve V.

Et enfin de la transgression de l'article 26 de l'ordonnance-loi susvisée en ce que le bénéficiaire de la reprise A. L. n'est pas le descendant ou l'ascendant du copropriétaire J.-M. V. lequel n'est que son collatéral.

En résumé de ses nombreux écrits judiciaires en appel, R. M. sollicite de la Cour que la décision entreprise soit mise à néant, que soit déclarée nulle la procédure de validation de congé suivant assignation du 23 janvier 1991 pour non-respect des articles 26, 28-3, 30, 31 et 32 de l'ordonnance-loi n° 669 et de déclarer les intimés irrecevables en leurs demandes.

Les intimés réitérant les moyens développés en première instance font valoir pour l'essentiel que c'est à la date du congé régulièrement délivré que doivent s'apprécier toutes les conditions préalables tenant à la qualité du propriétaire ou des propriétaires indivis ainsi qu'à la qualité du bénéficiaire du droit de reprise, et non pas à tout moment de la procédure de première instance ou d'appel.

Formant appel incident ils demandent en conséquence à la Cour la confirmation du jugement entrepris sauf à modifier celui-ci en expulsant l'appelante de corps et de biens dès la signification de l'arrêt de la Cour et sous astreinte de 300 francs par jour de retard.

Ils sollicitent, en outre, la condamnation de l'appelante, en réparation du préjudice qu'elle leur cause par son recours purement dilatoire et abusif, à leur payer solidairement la somme de 30 000 francs à titre de dommages-intérêts.

Ceci étant exposé,

Sur l'appel principal :

Considérant que l'action qui a été exercée en première instance par l'indivision V. tend à faire déclarer valable un congé aux fins de reprise notifié à R. M. le 29 janvier 1990 pour le 31 janvier 1991 et a ordonné la libération de l'appartement loué, en application des dispositions contenues dans les articles 26 et suivants de l'ordonnance-loi n° 669.

Considérant que c'est à bon droit que le tribunal a, au vu de ces textes, estimé qu'il devait se placer pour apprécier l'existence et la validité des conditions nécessaires à l'exercice de cette action, au jour de la notification du congé au locataire évincé, soit le 29 janvier 1990 ;

Considérant sur les moyens de nullité dont se prévaut l'appelante tirés de l'inobservation de certaines dispositions des articles 26, 28-3°, 30, 31 et 32 de la loi n° 490 ;

- qu'il suffit de constater que le bénéficiaire déclaré de la reprise, A. L., est le descendant de l'un des copropriétaires indivis du local, la dame Y., C. V., sa mère, pour que les dispositions de l'article 26, à cet égard soient respectées, la loi n'ayant jamais exigé, comme le soutient R. M., qu'en cas d'indivision, le bénéficiaire devra être l'ascendant ou le descendant de tous les copropriétaires indivis à la fois ;

- que les propriétaires indivis du local, en indiquant dans le congé du 29 janvier 1990 que l'occupation de l'appartement à reprendre composé de deux pièces et une cuisine, par le bénéficiaire et son épouse répondait à leurs besoins normaux puisque ceux-ci demeurent actuellement avec leurs parents dans un appartement de trois pièces et une cuisine et en fournissant dans la procédure les pièces établissant ce qu'ils ont exposé, ont satisfait aux exigences de l'article 28-3° sur la justification pour le bénéficiaire et son épouse que l'occupation dudit local répond à leurs besoins normaux ainsi que le tribunal l'avait d'ailleurs relevé à juste titre ;

- que les propriétaires indivis du local objet de la reprise en ayant mentionné dans le congé que le bénéficiaire de l'appartement occupé par R. M. demeurait chez ses parents, n'habitait pas dans un immeuble ou fraction d'immeuble lui appartenant et ne résidait pas dans un logement à titre de locataire, étaient dans l'impossibilité dès lors de porter dans le congé des indications destinées à permettre au locataire congédié d'exercer un droit qui n'existait pas en l'espèce ;

Qu'il suit que les dispositions de l'article 32 prescrites à peine de nullité du congé n'avaient pas à être observées, les conditions mises pour leur application n'étant pas réunies, au jour de la notification du congé ;

Que c'est donc à bon droit que les premiers juges ont débouté la locataire de ses prétentions ;

Qu'enfin sur le non-respect des dispositions des articles 30 et 31 de la loi tel qu'exposé par l'appelante dans ses conclusions devant la Cour, il convient d'observer que R. M. s'est placée, pour apprécier l'exactitude des conditions requises par ces textes pour la validité du congé du 29 janvier 1990, soit à la date du décès d'un des copropriétaires du local, à savoir le 20 février 1992, soit à la date de l'acte de partage de la succession du de cujus, le 7 avril 1992 ;

Qu'il suit que les moyens soulevés par l'appelante de ce chef sont inopérants et doivent être rejetés ;

Sur l'appel incident :

Considérant sur l'opportunité d'accorder un délai au locataire évincé avant de procéder à son expulsion, il y a lieu d'observer que R. M. est demeurée, de fait, dans l'appartement litigieux depuis le 31 janvier 1991, date d'effet de la reprise selon le congé régulièrement notifié ; qu'en libérant les lieux au plus tard dans les quinze jours de la signification du présent arrêt, l'appelante bénéficiera d'un délai amplement suffisant compte tenu des circonstances de la cause ;

Considérant toutefois sur la mesure d'astreinte réclamée par les intimés qu'il y a lieu d'ordonner qu'à l'expiration du délai de 15 jours mentionnée ci-dessus et à défaut de ce faire, R. M. pourra être expulsée, sous astreinte dans les conditions et formes visées au dispositif qui suit ;

Considérant que les intimés ne justifient pas de la réalité du préjudice qu'ils disent avoir subi eu égard à l'exercice des voies de recours dont disposait la locataire qui a pu, par ailleurs se méprendre sur l'étendue de ses droits devant la Cour ;

Que, dès lors, leur demande en paiement d'une indemnité à titre de dommages-intérêts n'est pas fondée ;

Que l'appelante qui a succombé sur l'ensemble de ses prétentions, devra supporter la totalité des dépens ;

Audience du 12 novembre 1992,

Le Tribunal

Attendu que, suivant exploit du 23 janvier 1991, A. V., Y., C. V. et J.-M. V., copropriétaires indivis d'un appartement, ont fait assigner R. M., locataire desdits locaux, aux fins de s'entendre déclarer valable un congé - aux fins de reprise qu'ils lui ont donné le 29 janvier 1990 pour le 31 janvier 1991 et ordonner qu'elle devra libérer l'appartement loué dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, et sous peine d'une astreinte de 300 francs par jour de retard ;

Attendu que R. M. a pour sa part conclu à la nullité du congé en date du 29 janvier 1990, au motif du non-respect des dispositions de l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 applicable auxdits locaux, et qui impose au propriétaire d'indiquer tous les renseignements utiles pour permettre au locataire congédié d'occuper le cas échéant par voie d'échange les locaux libérés par le bénéficiaire de la reprise ; qu'à titre subsidiaire, R. M. sollicite également la communication des fiches de propriétaire des demandeurs et du bénéficiaire de la reprise ;

Attendu qu'en réponse à l'exception de nullité ainsi soulevée, les demandeurs exposent que les alinéas 4 et 2 de l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 ne s'appliquent pas au cas de l'espèce, dès lors que les époux L., bénéficiaires de la reprise ne sont actuellement qu'hébergés à titre gratuit chez les parents d'A. L. et qu'aucun échange n'était de la sorte possible avec les locaux objet de la reprise ;

Que les copropriétaires entendent par ailleurs se voir donner acte de la production des fiches de propriétaire sollicitée par la défenderesse et dont l'analyse permet de constater que les bénéficiaires de la reprise ne sont propriétaires d'aucun autre local en Principauté de Monaco, tandis que l'indivision ne peut pour sa part exercer le droit de reprise que sur l'appartement concerné, loué à R. M. ;

Attendu qu'aux termes d'ultimes conclusions, R. M. réitère le moyen tiré de la nullité du congé délivré, en soutenant que les dispositions de l'article 28 n'ont pas été respectées, dès lors qu'il n'est à aucun moment justifié, ni même offert de prouver que l'occupation du local à reprendre correspondrait aux besoins normaux du bénéficiaire de la reprise ;

Que, pour le cas où il serait fait droit à la demande de validation du congé, R. M. sollicite que lui soient accordés les plus larges délais pour libérer les locaux occupés ;

Qu'en réponse, les copropriétaires réitérant les termes de leur demande initiale déclarent n'accorder aucun délai supplémentaire à la défenderesse et font valoir que l'occupation d'un appartement de 2 pièces correspond aux besoins d'un jeune ménage, tel que le couple L., bénéficiaire de la reprise ;

Sur ce,

Attendu qu'aux termes de l'article 28 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 sont prévues les conditions que doivent remplir à peine de nullité de la procédure le propriétaire et le bénéficiaire de la reprise ;

Attendu qu'en l'espèce, A. A. veuve V., Y.-C. V. épouse L. et J.-M. V. justifient tenir leurs droits de copropriétaires indivis par dévolution successorale, pour avoir hérité de leur mari et père L. V., décédé, ainsi que cela ressort d'un acte de notoriété établi le 9 février 1977 par Maître Jean-Charles Rey, notaire à Monaco, puis ultérieurement d'un acte dressé le 12 mars 1992 par Maître Aureglia, par suite du décès de la dame A. A. veuve V., et au regard duquel demeurent aux débats en leur qualité de copropriétaires indivis Y. V. épouse L. et J.-M. V. ;

Que lesdits copropriétaires justifient également avoir notifié le congé dont s'agit à R. M. douze mois à l'avance dans les formes de droit, et l'avoir signifié, avec les pièces requises, au Ministre d'État ;

Attendu que si l'article 32 de l'ordonnance-loi n° 669 prévoit que le congé doit contenir à peine de nullité toutes indications utiles pour permettre au locataire congédié d'exercer le droit d'occuper au lieu et place du bénéficiaire de la reprise l'immeuble ou fraction d'immeuble que ledit bénéficiaire habiterait déjà, ce n'est que pour autant que ce dernier serait propriétaire ou locataire de son logement lors du congé, ou encore bénéficiaire pour ledit logement d'un droit au maintien dans les lieux ;

Attendu qu'en l'occurrence, il ressort des pièces produites par les demandeurs que les époux L. sont seulement hébergés à titre gratuit chez Y. V. et son époux, (parents d'A. L.) et ne sont donc pas propriétaires ou locataires d'un autre local à Monaco ni non plus bénéficiaires d'un droit au maintien dans les lieux ; que le moyen tiré de la nullité du congé au motif d'une violation des dispositions de l'article 32 précité de l'ordonnance-loi n° 669, doit dès lors être rejeté ;

Attendu qu'il est par ailleurs constant que c'est au jour de la notification du congé, soit au 29 janvier 1990, que le Tribunal doit apprécier si le bénéficiaire de la reprise apporte la justification que l'occupation du local répond pour lui à des besoins normaux, condition requise par l'article 28 alinéa 3 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiée ; qu'il ressort des éléments de la cause qu'A. L. vit avec son épouse au domicile de ses parents, tandis que l'appartement occupé par R. M., qui y demeure seule, se compose de deux pièces, d'une cuisine et d'une salle de bains et correspond manifestement aux besoins d'un jeune couple ;

Qu'il convient enfin de rappeler que ni les bénéficiaires précités, ni les copropriétaires requérants ne sont propriétaires en Principauté de Monaco d'un autre local d'habitation faisant l'objet d'un bail, et qu'ils n'ont donc aucun locataire à l'encontre duquel la reprise pourrait être utilement exercée, autre que la défenderesse, les conditions de l'exception de déchéance édictée par l'article 30 n'étant dès lors par remplies ;

Attendu en conséquence, qu'en l'état des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal, il apparaît que la procédure en vue d'exercer le droit de reprise a été régulièrement suivie par les codemandeurs dans le respect des dispositions légales applicables et qu'il doit être fait droit aux fins de leur demande ;

Et attendu, quant à la libération effective des locaux, qu'il n'y a pas lieu d'accorder de délais supérieurs à 2 mois à compter de la signification du jugement à intervenir, ni même de faire droit en contrepartie à la demande d'astreinte formulée par les copropriétaires ;

Et attendu que les dépens suivent la succombance ; PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal statuant contradictoirement,

Déclare régulier et valide avec toutes conséquences de droit le congé aux fins de reprise signifié le 29 janvier 1990 à effet du 31 janvier 1991, par A. A., Y.-C. V. et J.-M. V. à R. M., pour l'appartement que celle-ci occupe à Monaco ;

Accorde à R. M. un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement pour libérer les lieux ;

Ordonne qu'à l'expiration de ce délai, et à défaut de ce faire, elle pourra être expulsée de corps et de biens, ainsi que tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique ;

Dit n'y avoir lieu d'ordonner l'astreinte sollicitée ;

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

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

Déboute R. M. des fins de son appel,

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a déclaré régulier et valide avec toutes conséquences de droit le congé aux fins de reprise signifié le 29 janvier 1990 à effet du 31 janvier 1991 par A. A., Y. C. V. et J.-M. V. à R. M. pour l'appartement que celle-ci occupe à Monaco, et a ordonné qu'à l'expiration du délai visé plus bas et à défaut de ce faire, celle-ci pourra être expulsée de corps et de biens, ainsi que de tous occupants de son chef au besoin avec l'assistance de la force publique ;

Le réformant pour le surplus,

Dit que cette expulsion aura lieu, en tant que de besoin, dans les quinze jours de la signification du présent arrêt, sous astreinte provisoire de 200 francs par jour de retard pendant deux mois, lequel délai passé, il pourra être à nouveau fait droit ;

Déboute les intimés du surplus de leur appel incident ;

MM. Sacotte, prem. prés. ; Carrasco, proc. gén. ; Mes Escaut et Blot, av. déf. ; Licari, Palmero av.

Note

cet arrêt confirme parte in qua un jugement du 12 novembre 1992 auquel avait validé le congé aux fins de reprise publié à la suite du présent arrêt.