

Cour d'appel, 5 juillet 1996, M.-B. c/ A.-F.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	5 juillet 1996
<i>IDBD</i>	26456
<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/1996/07-05-26456>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Juge des référés

Compétence en matière de loyer : art. 50 de l'ordonnance-loi n° 669 non exclusif (oui) - Clause résolutoire de plein droit, sanctionnant le défaut de paiement du loyer - Urgence - Absence de contestation sérieuse

Résumé

Dès lors qu'un bail d'habitation contient une clause résolutoire de plein droit sanctionnant le défaut de paiement du loyer, le juge des référés se doit, en l'état d'un commandement de payer le loyer non suivi d'effet, de constater que les conditions d'exécution de ladite clause, se trouvent réalisées, eu égard à l'urgence et en l'absence d'une contestation de la part du locataire.

C'est à tort que le magistrat des référés a décliné sa compétence en se fondant sur l'article 50 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 lequel soumet les litiges relatifs aux baux à usage d'habitation aux règles de procédure en vigueur devant le Tribunal de Première Instance.

En effet, cette référence au Tribunal de Première instance n'est pas, à l'évidence, exclusive de toute autre juridiction, puisque précisément dans le livre II du Code de procédure civile intitulé « procédure devant le tribunal de première instance », figure le titre XXII lui-même intitulé « des référés ».

La Cour

La Cour statue sur l'appel interjeté par Mme M. le 11 avril 1996 contre une ordonnance de référé en date du 27 mars 1996.

Les faits, la procédure, les prétentions et moyens des parties peuvent être ainsi résumés, référence étant faite pour le surplus à l'ordonnance déférée ainsi qu'aux écritures échangées en appel.

Par assignation du 15 février 1996, Mme M. sollicitait la résiliation du bail conclu le 5 avril 1994 avec les époux A. et conséquemment leur expulsion de l'appartement sis à Monaco, compte tenu de l'inexécution d'un commandement de payer du 12 janvier 1996 pour non-paiement des loyers et charges des mois de décembre 1995 et janvier 1996, soit la somme de 13 000 francs.

Par ordonnance du 27 mars 1996, le juge des référés renvoyait les parties à se pourvoir au principal, en soulignant que les époux A. avaient soulevé une contestation relative aux charges relevant de la seule compétence du Tribunal de première instance, par application des articles 24 et 50 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959.

Dans son acte d'appel, Mme M. sollicite la réformation de l'ordonnance en faisant valoir que la compétence du juge des référés se justifiait dans la mesure où il était demandé, non pas de prononcer la résiliation du bail, mais seulement de constater l'application de la clause résolutoire d'autant plus que ce magistrat avait retenu que le loyer n'était nullement soumis à discussion pour avoir été fixé dans le cadre de la loi n° 1118 du 18 juillet 1988.

Selon l'appelante, les loyers de décembre 1995 et janvier 1996 étant demeurés impayés, le juge ne pouvait que constater l'application de la clause résolutoire et par conséquent ordonner l'expulsion.

Par conclusions du 14 mai 1996, M. A. sollicite la confirmation de l'ordonnance déférée en invoquant la compensation légale entre la créance de la bailleuse et la sienne résultant, selon lui, de charges indûment perçues par cette dernière, et pour lesquelles, il n'a jamais pu obtenir aucun justificatif, en violation de l'article 24 de l'ordonnance-loi n° 669 précitée.

Reprenant son argumentation développée en première instance, l'intimé précise qu'en effet, Mme M. a perçu, pour les charges, au titre des ordures ménagères, la somme mensuelle de 1 000 francs jusqu'en avril 1995, puis à compter de cette date, celle de 500 francs, sans jamais produire la moindre justification, le loyer passant dans le même temps de 5 000 francs à 6 000 francs.

M. A. soutient qu'il résulte de cette diminution des charges que Mme M. a reconnu implicitement avoir perçu en trop 500 francs par mois d'avril 1994 à avril 1995 et qu'il était donc fondé à se prévaloir de la compensation et à fixer son loyer à 5 100 francs à partir du 1er juillet 1995.

L'intimé précise en outre qu'il a versé un cautionnement de 18 000 francs alors que celui-ci était fixé à 15 000 francs dans le contrat de bail.

Enfin, ce dernier indique avoir versé à la Caisse des dépôts le 4 mars 1996, la somme de 20 400 francs, le 5 avril 1996, celle de 5 100 francs et le 9 mai 1996, celle de 5 100 francs, représentant les loyers du 1er décembre 1995 au 31 mai 1996.

Sur ce,

Considérant que les époux A. n'ont pas donné suite au commandement du 12 janvier 1996 d'avoir à payer à Mme M. la somme de 13 000 francs correspondant aux loyers et charges des mois de décembre 1995 et janvier 1996 ;

Considérant qu'il est établi que ces derniers ont unilatéralement fixé à compter du 1^{er} juillet 1995, le montant de leur loyer à 5 100 francs au lieu de 6 000 francs, et ce contrairement au contrat ;

Qu'il s'ensuit, qu'en vertu de la clause insérée au paragraphe 8^o du contrat de bail du 5 avril 1994, ce défaut de paiement du loyer entraîne la déchéance des époux A. de tous leurs droits ;

Que dans ces conditions, le juge des référés devait constater que les conditions d'exécution de la clause résolutoire de plein droit étaient réalisées, eu égard à l'urgence et en l'absence d'une contestation sérieuse soulevée par les époux A. ;

Qu'à cet égard, il y a lieu notamment de souligner que ces derniers ne sauraient se prévaloir de la compensation alors qu'ils n'ont même jamais produit un décompte précis de leur réclamation ;

Considérant qu'en tout état de cause, c'est à tort que le magistrat des référés a décliné sa compétence en se fondant sur l'article 50 de l'ordonnance-loi n^o 661 ;

Qu'en effet, une telle analyse conduirait à priver les plaideurs d'utiliser la voie du référé en cette matière ;

Que par ailleurs, il résulte de la seule lecture de l'article 50 de l'ordonnance-loi n^o 669 que le législateur a entendu soumettre les litiges relatifs aux baux à usage d'habitation aux règles de procédure en vigueur devant le Tribunal de première instance ;

Que cette référence au Tribunal de première instance n'est pas, à l'évidence, exclusive de toute autre juridiction puisque précisément dans le livre II du Code de procédure civile intitulé « *Procédure devant le Tribunal de première instance* » figure le titre XXII lui-même intitulé « *Des référés* » ;

Considérant qu'en conséquence il y a lieu d'infirmier l'ordonnance déferée en constatant la réalisation de la clause résolutoire ;

Que par ailleurs, l'expulsion des époux A. des locaux dont s'agit doit être ordonnée dans les deux mois de la signification du présent arrêt, sans qu'il y ait lieu au prononcé d'une astreinte ;

PAR CES MOTIFS,

La cour d'appel de la Principauté de Monaco,

- infirme l'ordonnance du 27 mars 1996.

Statuant à nouveau,

- Constate la résiliation de plein droit par l'effet de la clause résolutoire du contrat de bail du 5 avril 1994 conclu entre Mme M. et les époux A.
- Dit en conséquence que les époux A. devront libérer les lieux dans le délai de deux mois suivant la signification du présent arrêt.
- Ordonne à défaut, leur expulsion de corps et de biens ainsi que de tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours de la force publique.

MM. Sacotte prem. Prés. ; Serdet prem. Subst. Proc. Gén. ; Mes Léandri av. déf. ; Michel av.

Note

Cet arrêt infirme une ordonnance de référé du 27 mars 1996.