

Cour d'appel, 5 janvier 1999, SCI Les Sansonnets c/ N.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	5 janvier 1999
<i>IDBD</i>	26643
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Contrats d'assurance

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1999/01-05-26643>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Obligation du preneur de souscrire une assurance

- Clause résolutoire : inexécution de cette obligation

- Pouvoir du juge des référés de la constater

Résumé

Dès lors que parmi les obligations du preneur d'un local d'habitation figure celle de souscrire une assurance multirisque habitation dont la violation est sanctionnée aux termes du bail par la résolution de plein droit de celui-ci, que la résiliation du contrat d'assurances se trouve acquise à défaut de paiement de la prime et qu'un commandement d'exécuter signifié conformément au bail, est demeuré infructueux, il s'infère que le bailleur a satisfait aux conditions de la mise en jeu de la clause résolutoire et que celle-ci ayant produit son plein effet à l'expiration du délai imparti, il convient de constater la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du preneur.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel relevé par la SCI les Sansonnets, d'une ordonnance de référé en date du 18 novembre 1998.

Référence étant faite pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties à la décision déferée et aux écritures échangées en appel, il suffit de rappeler les éléments ci-après énoncés :

Saisi par la SCI Les Sansonnets d'une demande tendant à voir constater la résiliation du bail qu'elle a consenti à son locataire G. N. pour non-respect de la clause d'assurance de son logement et en expulsion, le juge des référés, statuant par défaut à l'encontre de G. N. a dit n'y avoir lieu de faire droit à la demande en relevant que le locataire semblait avoir contracté une assurance pour la durée du bail et que le défaut de paiement de la prime était inopérant en l'espèce.

Au soutien de son appel tendant à la réformation de l'ordonnance, la SCI Les Sansonnets fait valoir essentiellement qu'un récent courrier versé aux débats établit que l'assureur de G. N. a résilié la police multirisque habitation à compter du 13 mai 1998 pour non-paiement de la prime.

L'appelante sollicite en conséquence que soit constatée la résiliation du bail à compter du 20 novembre 1998 et que soit ordonnée l'expulsion de G. N. dans les huit jours de la décision à intervenir au besoin avec l'assistance de la Force Publique et d'un serrurier.

SUR CE :

Considérant que bien que régulièrement cité, G. N. n'a pas comparu ; qu'il sera donc statué par défaut à son encontre ;

Considérant qu'il ressort des pièces versées aux débats que le bail invoqué par l'appelante, d'une durée d'une année, éventuellement renouvelable, a été signé par les parties le 20 mars 1998 avec effet au 1er février 1998.

Qu'au nombre des obligations du preneur figure celle de souscrire une assurance multirisque habitation dont la violation est sanctionnée aux termes du bail par la résiliation de plein droit de celui-ci ;

Considérant que G. N. a obtenu de la compagnie d'assurance Générale Accident, représentée dans la Principauté par son agent général A. S., la garantie des risques prévus au bail, pour la durée d'une année ; que la prime correspondante de 15 946,35 francs n'ayant pas été payée, la compagnie d'assurances a mis G. N. en demeure, le 10 mars 1998 d'avoir à s'exécuter sous peine de résiliation du contrat dans un délai de quarante jours, sans nouvel avis, en application de l'article L. 113-3 du Code des assurances auquel est soumis le contrat ;

Considérant que le paiement n'étant pas intervenu dans le délai prescrit, la résiliation du contrat d'assurance est acquise ;

Considérant que le 12 octobre 1998, la SCI Les Sansonnets a délivré à son locataire une sommation d'avoir à lui remettre dans les huit jours, une attestation d'assurance telle que prévue au bail lui déclarant qu'elle entendait se prévaloir de la clause résolutoire rappelée dans la sommation et ainsi libellée :

Clause résolutoire : qu'à défaut du paiement du loyer à son échéance exacte, ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, 8 jours après un simple commandement de loyer ou d'exécuter, demeuré infructueux, et contenant rappel de la présente clause. Cette résiliation sera constatée et l'expulsion du preneur ordonnée, par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Monaco, à qui les parties font attribution exclusive de compétence ;

Considérant que ce commandement est demeuré infructueux ;

Considérant qu'il ressort des éléments de la cause que le bailleur a satisfait aux conditions de la mise en jeu de la clause résolutoire ;

Que la prétention de l'appelante apparaît juste et bien vérifiée ;

Considérant que la clause résolutoire ayant produit son plein effet à l'expiration du délai imparti, il convient de constater la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de G. N., au besoin avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique ;
Qu'il convient cependant de lui accorder un délai d'un mois à compter de la signification du présent arrêt pour vider les lieux ;
Que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

Vu l'urgence,

Statuant par défaut à l'encontre de G. N.,

Réforme l'ordonnance de référé en date du 18 novembre 1998 ;

Constata que par l'effet de la clause résolutoire contenue dans le bail, le contrat de location se trouve de plein droit résilié ;

Ordonne l'expulsion de corps et de biens de G. N. et celle de tous occupants de son chef de l'appartement situé ..., passé le délai d'un mois à compter de la signification du présent arrêt, et ce au besoin avec l'assistance d'un serrurier ainsi que de la force publique.

Mme François, vice-prés, f.f. prem. prés. ; M. Serdet, proc. gén. ; M. Montecucco, gref. en chef ; Me Pasquier-Ciulla, av. déf.

Note

Cet arrêt statuant en matière de référé réforme une ordonnance de référé du 18 novembre 1998.