

## Cour d'appel, 11 novembre 2003, SAM Héli Air c/ État de Monaco

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	11 novembre 2003
<i>IDBD</i>	27085
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2003/11-11-27085>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Contrats et obligations

Contrat administratif - Contrat verbal de location : mise à la disposition par l'État d'emplacements de stationnement, sans autres engagements - Créance de l'État : - Redevances dues non réglées - Commandement de payer fondé

### Résumé

Eu égard, aux éléments de fait et à la circonstance que la société Héli Air Monaco n'a formulé aucune contestation ni quant à l'occupation effective des trois emplacements de parkings litigieux ni quant au règlement des redevances de location de janvier 1997 à juin 1998, il y a lieu de considérer que les parties étant liées par un bail verbal qui s'est exécuté et auquel l'État de Monaco a entendu mettre fin par son courrier adressé à la société Héli Air Monaco à compter du 30 septembre 1999.

Il en résulte que la société Héli Air Monaco ne peut valablement invoquer l'absence de principe de créance ou de titre exécutoire, ni faire grief à l'État de Monaco d'avoir fait délivrer le commandement de payer litigieux à la suite des factures demeurées impayées, relatives aux redevances des troisième et quatrième trimestres 1998 et des trois premiers trimestres de l'année 1999 ;

L'État de Monaco pouvait faire délivrer le commandement de payer litigieux sans avoir à fonder celui-ci sur un jugement de condamnation ou un titre exécutoire spécifique ainsi que le soutient la société appelante, en sorte que ce commandement de payer ne peut, en l'espèce, être déclaré nul.

Il ne peut être déduit du bail verbal liant les parties que la seule mise à disposition par l'État d'emplacements de stationnement de véhicules en contrepartie du paiement par la société Héli Air Monaco d'une redevance de location ;

Aucune pièce du dossier n'est de nature à établir que cette location est subordonnée à l'installation d'un atelier de réparation de véhicules ni que la société appelante n'a pas disposé d'emplacements au parking des Écoles de Fontvieille pour le stationnement de ses véhicules ;

Il ne peut ainsi être reproché à l'administration aucun manquement à ses obligations contractuelles, aucun élément du dossier ne permettant de considérer que le versement d'une subvention ou les autorisations à accorder pour la réalisation d'un atelier de réparation de véhicules automobiles correspondaient à des obligations contractuelles mises à la charge de l'État ;

La société Héli Air Monaco n'ayant dès lors démontré la réalité d'aucun engagement de l'État de Monaco, au titre du contrat de location litigieux autre que celui de la mise à disposition d'emplacements de stationnement au parking des Écoles, il n'y a pas lieu de prononcer la résolution du contrat de bail, l'État de Monaco ayant par ailleurs en tout état de cause déjà dénoncé ce contrat à compter du 30 septembre 1999 par lettre du 23 juillet 1999.

---

### La Cour,

*Considérant les faits suivants :*

Le 14 février 2001 l'État de Monaco a fait délivrer un commandement de payer à la société anonyme monégasque Héli Air Monaco pour obtenir le paiement d'une somme de 50 121 francs à titre de loyers pour l'occupation par cette société d'une surface de 125 m<sup>2</sup> dans le parking des écoles de Fontvieille.

Se fondant sur l'absence de titre exécutoire et de principe de créance au profit de l'État de Monaco, la société Héli Air Monaco a saisi le Tribunal de première instance par exploit d'assignation du 23 février 2001 pour former opposition à l'encontre dudit commandement de payer.

La SAM Héli Air Monaco a demandé au Tribunal de prononcer la nullité de ce commandement de payer, de dire et juger qu'il n'est fondé sur aucun titre et ne pouvait dès lors produire aucun effet, qu'en l'état de la méconnaissance par l'État de ses engagements quant à la réalisation de l'aménagement des emplacements, elle n'était redevable d'aucune contrepartie, qu'elle avait été exonérée de la prise en charge des loyers en raison de la méconnaissance de ces engagements et qu'ainsi n'était pas fondé le principe de créance invoqué à son encontre par l'État de Monaco.

L'État de Monaco a sollicité, pour sa part, le rejet de l'opposition et de l'ensemble des demandes de la société Héli Air Monaco, la condamnation de la société Héli Air Monaco au paiement de la somme principale de 50 571 francs conformément au commandement de payer du 14 février 2001 avec les intérêts de droit au taux légal à compter de ce commandement et jusqu'à parfait paiement, ainsi qu'au paiement d'une somme de 10 000 francs à titre de dommages-intérêts en raison de la mauvaise foi de la SAM Héli Air Monaco et de l'ancienneté de la créance.

Par des conclusions ultérieures la société Héli Air Monaco a demandé au Tribunal de constater l'existence de manquements contractuels de l'État de Monaco dont les engagements auraient constitué lors de la conclusion de l'accord locatif une condition essentielle, de prononcer dès lors la résolution du contrat liant les parties, en jugeant que cette résolution est imputable à l'État de Monaco, et de condamner l'État de Monaco à lui payer une somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts pour le préjudice qu'elle a subi du fait qu'elle ne dispose plus d'emplacements de parking.

L'État de Monaco a répliqué que cette location, qui s'est opérée de manière effective pendant plusieurs mois, n'avait été assortie d'aucune condition et que la résolution du contrat ne pouvait être demandée par la société Héli Air Monaco dès lors que l'État qui avait rempli ses obligations avait déjà mis fin au contrat en raison des impayés constatés.

Par le jugement entrepris du 16 mai 2002 le Tribunal de première instance a débouté la société anonyme monégasque Héli Air Monaco de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, condamné cette société à payer à l'État de Monaco, la somme de 7 709,50 euros avec les intérêts au taux légal à compte du 14 février 2001, outre celle de 800 euros à titre de dommages-intérêts, dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire et condamné la société Héli Air Monaco aux dépens.

La société Héli Air Monaco conclut à la recevabilité de son appel, à l'infirmité du jugement entrepris et à la nullité du commandement de payer du 14 février 2001 délivré par l'État de Monaco.

Elle demande à la Cour de dire et juger que ce commandement de payer n'est fondé sur aucun titre et ne pouvait dès lors produire aucun effet, qu'elle a été exonérée de la prise en charge des loyers en raison de la méconnaissance des engagements pris par l'État de Monaco, que la créance invoquée à son encontre par l'État de Monaco n'est pas fondée.

Elle demande en outre à la Cour de prononcer la résolution du contrat ayant lié les parties en disant qu'elle est imputable à l'État de Monaco qui a méconnu ses obligations contractuelles, et enfin de condamner l'État de Monaco au paiement d'une somme de 7 622,45 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'elle a subi du fait qu'elle ne dispose plus d'emplacements de parking, ainsi qu'au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel.

La société Héli Air Monaco fait valoir que c'est à tort que les premiers juges ont estimé qu'elle ne pouvait valablement soutenir qu'il n'existait aucun principe de créance ni de titre exécutoire, au motif qu'il y aurait eu une relation locative certaine et effective qui se serait exécutée normalement jusqu'aux premières factures impayées ;

Que l'exception d'inexécution qu'elle a opposée à l'État de Monaco résulte de la lenteur dans la mise en place de l'installation, de l'impossibilité de réaliser les travaux demandés aboutissant aux normes requises par l'Administration pour implanter un atelier, et du défaut de versement de la subvention de 250 000 francs nécessaire à la réalisation de ces travaux ;

Que la mise à disposition des parkings litigieux avait été sollicitée à de nombreuses reprises par les services de l'Aviation civile pour l'aménagement d'un atelier de réparation de bus de la société, lequel ne pouvait être réalisé sur les aires de l'héliport.

La société appelante soutient en outre que les premiers juges auraient dû prononcer la nullité du commandement de payer pour défaut de base légale car, eu égard à sa contestation, ce commandement de payer ne pouvait être délivré qu'au vu d'un titre exécutoire ou d'une condamnation ;

Qu'enfin les premiers juges auraient dû prononcer la résolution judiciaire du contrat ayant lié les parties, la lettre de dénonciation de l'État du 23 juillet 1999 par laquelle il entendait mettre un terme à la location ne pouvant manifestement prospérer en l'état de l'inexécution de ses propres obligations.

Par conclusions en date du 17 décembre 2002 l'État de Monaco conclut au rejet de l'appel, à la confirmation en toutes ses dispositions du jugement entrepris et, sur appel incident, demande à la Cour de condamner la société Héli Air Monaco au paiement d'une somme de 1 500 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif. L'État de Monaco demande en outre la condamnation de la société Héli Air Monaco aux entiers dépens de première instance et d'appel.

L'État de Monaco fait valoir qu'il a consenti la location de trois emplacements de parking à la société Héli Air Monaco qui, après avoir réglé les factures de location pour les mois de janvier 1997 à juin 1998, s'est abstenue de régler les factures postérieures relatives aux troisième et quatrième trimestre 1998 ainsi que les trois premiers trimestres 1999, entraînant ainsi la résiliation de la location à compter de septembre 1999 ;

Que les premiers juges qui ont relevé, après examen des pièces du dossier, que la location avait été acceptée et que la société Héli Air Monaco avait occupé les parkings litigieux et payé le montant des redevances locatives entre janvier 1997 et juin 1998, ont ainsi clairement affirmé que cette société ne pouvait valablement soutenir qu'il n'existerait aucun principe de créance ni de titre exécutoire ;

Qu'il existait bien une relation contractuelle de fait entre les parties, un bail verbal non régularisé par écrit, les pièces versées aux débats démontrant la réalité et l'impossibilité de toute contestation ;

Qu'ainsi la société appelante avait présenté une demande écrite de location des parkings litigieux par courrier du 20 novembre 1996 adressé au service de la circulation, elle-même s'étant ensuite prévalu auprès des services de l'Aviation civile d'un « accord avec le service de la circulation » ;

Que les factures attestent du commencement d'exécution de bonne foi des obligations par chaque partie, soit la mise à disposition par l'État des emplacements et le paiement, en contrepartie des factures pour la période de janvier 1997 à juin 1998 ;

Que, dès lors, aucune condition ou engagement ne permettait à la société Héli Air Monaco de se soustraire au règlement de la location des emplacements litigieux ;

Que le défaut de paiement des factures versées aux débats a légitimement justifié la résiliation de la location ainsi que la délivrance du commandement.

L'État de Monaco fait valoir en outre qu'aucune lenteur ne peut être imputée à l'Administration quant à la mise à disposition des emplacements litigieux, dès lors qu'un accord avait été conclu avec le service de la Circulation dès le 14 janvier 1997 pour cette location dont la demande n'avait été présentée que le 20 novembre 1996 ;

Que de même l'impossibilité d'implanter un parking compte tenu des normes requises par l'Administration est sans influence sur la créance de l'État au titre de la redevance de location de parkings publics ;

Qu'au surplus l'octroi de la subvention ne devait pas, en tout état de cause, intervenir préalablement mais postérieurement à la réalisation des travaux ;

Qu'ainsi, la créance litigieuse est certaine en son principe, liquide et exigible.

S'agissant de son appel incident, l'État de Monaco estime que l'appel de la société Héli Air Monaco est totalement infondé et manifestement abusif en sorte qu'il y aurait lieu de condamner cette société à payer des dommages-intérêts compte tenu de la mauvaise foi dont elle a fait preuve en interjetant appel, sans aucun document probant à l'appui de ses prétentions et en maintenant l'intégralité de ses arguments inopérants en première instance.

Par conclusions du 21 janvier 2003 la société Héli Air Monaco a conclu au rejet de l'ensemble des demandes de l'État de Monaco et a fait valoir en outre que les différents services de l'État ont connu des dysfonctionnements entraînant un retard considérable dans la mise à disposition des parkings et leur utilisation effective ;

Que les contraintes ont été multipliées par les différents services, les premières prescriptions de l'administration datant d'octobre 1997 et les prescriptions complémentaires du 27 avril 1999 ;

Qu'enfin la subvention dont l'État de Monaco ne conteste pas l'existence était le préalable nécessaire à la réalisation des travaux, son versement postérieur à la réalisation devenant sans objet.

Par conclusion du 25 février 2003 l'État de Monaco fait encore valoir que la mise à disposition d'emplacements de parkings s'est opérée de manière particulièrement diligente, et que la subvention ne devait être versée qu'après la réalisation des travaux.

#### **Sur ce,**

Considérant que la société Héli Air Monaco invoque l'absence de titre exécutoire et conteste le principe de créance dont l'intimé fait état ;

Considérant que, par un courrier daté du 20 novembre 1996 la société Héli Air Monaco a sollicité auprès du service de la circulation à Monaco la location d'emplacements de stationnement dans le parking des Écoles ;

Que cette demande se bornait à indiquer qu'en raison d'obligations qui lui étaient imposées, la société souhaitait pouvoir disposer de ces emplacements dans un délai très court, aucune information n'ayant été fournie quant à la nature desdites obligations.

Considérant qu'il est constant que cette demande de location n'a donné lieu à la rédaction d'aucun bail ;

Que, cependant, il résulte d'un courrier date du 14 janvier 1997 adressé par la société Héli Air Monaco au service de l'aviation civile à Monaco que la société appelante avait trouvé un accord avec le service de la circulation qui avait désigné les emplacements de parking n° 164, 165 et 166 ;

Que la société Héli Air Monaco a elle-même indiqué dans une lettre adressée le 20 octobre 2000 au service du contentieux du Ministère d'État, pour s'opposer au paiement des redevances de location du parking des Écoles des 3e et 4e trimestres 1998 et des trois premiers trimestres 1999, que « *d'un commun ils avaient décidé de résilier la location* » ;

Qu'eu égard à ces éléments et à la circonstance que la société Héli Air Monaco n'a formulé aucune contestation ni quant à l'occupation effective des trois emplacements de parking litigieux ni quant au règlement des redevances de location de janvier 1997 à juin 1998, il y a lieu de considérer que les parties étaient liées par un bail verbal qui s'est exécuté et auquel l'État de Monaco a entendu mettre fin par son courrier adressé à la société Héli Air Monaco à compter du 30 septembre 1999.

Considérant qu'il en résulte que la société Héli Air Monaco ne peut valablement invoquer l'absence de principe de créance ou de titre exécutoire, ni faire grief à l'État de Monaco d'avoir fait délivrer le commandement de payer litigieux à la suite des factures demeurées impayées, relatives aux redevances des troisième et quatrième trimestres 1998 et des trois premiers trimestres de l'année 1999 ;

Que l'État de Monaco pouvait faire délivrer le commandement de payer litigieux sans avoir à fonder celui-ci sur un jugement de condamnation ou un titre exécutoire spécifique ainsi que le soutient la société appelante, en sorte que ce commandement de payer ne peut, en l'espèce, être déclaré nul.

Considérant que, pour s'opposer au paiement des redevances de location sollicité par l'État, la société Héli Air Monaco demande à la Cour de prononcer la résolution du contrat de location ayant lié les parties au motif que l'État de Monaco aurait méconnu ses obligations contractuelles ;

Qu'à cet effet elle invoque les griefs qu'elle avait détaillés dans sa lettre du 20 octobre 2000 adressée au service du contentieux du Ministère d'État et tirés du retard dans la mise en place de l'installation, de l'impossibilité de réaliser les travaux demandés relatifs à l'implantation d'un atelier selon les normes requises par l'administration et enfin le défaut de versement d'une subvention de 250 000 francs qui auraient été nécessaire à la réalisation de ces travaux ;

Qu'ainsi la société Héli Air Monaco s'oppose au paiement des factures litigieuses au motif que l'Administration n'aurait pas rempli ses engagements qui auraient dès lors nécessairement conditionné son propre engagement de louer des places de stationnement ;

Considérant qu'il ne peut être déduit du bail verbal liant les parties que la seule mise à disposition par l'État d'emplacements de stationnement de véhicules en contrepartie du paiement par la société Héli Air Monaco d'une redevance de location ;

Qu'aucune pièce du dossier n'est de nature à établir que cette location était subordonnée à l'installation d'un atelier de réparation de véhicules ni que la société appelante n'a pas disposé d'emplacements au parking des Écoles à Fontvieille pour le stationnement de ses véhicules ;

Que si, notamment, le courrier du 4 août 1998 adressé par la société Héli Air Monaco au directeur du département des travaux publics fait état du projet de cette société d'installer un atelier d'entretien de véhicules automobiles au parking des écoles, et s'il résulte d'un courrier en réponse du 22 avril 1999 que cette autorisation a été accordée, ces lettres n'établissent pas qu'il était convenu entre les parties qu'avant la réalisation desdits travaux les emplacements de stationnement litigieux auraient été mis gratuitement à la disposition de la société appelante ;

Qu'il ne peut ainsi être reproché à l'administration, aucun manquement à ses obligations contractuelles, aucun élément du dossier ne permettant de considérer que le versement d'une subvention ou les autorisations à accorder pour la réalisation d'un atelier de réparation de véhicules automobiles correspondaient à des obligations contractuelles mises à la charge de l'État ;

Considérant, enfin, que si la société Héli Air Monaco soutient qu'elle avait été exonérée par l'administration de la prise en charge des loyers en raison de la méconnaissance des engagements pris par l'État de Monaco, elle s'est bornée à produire à l'appui de ses allégations, un courrier qu'elle a adressé le 20 octobre 2000 au service du contentieux du Ministère d'État, dans lequel elle affirme avoir bénéficié de cette exonération « *d'un commun accord avec les services du département des Travaux Publics pris en la personne du Conseiller et de son Directeur Général* » sans toutefois communiquer à la Cour le moindre élément de nature à établir la réalité de cet accord ;

Considérant que les engagements que l'État de Monaco aurait pris par ailleurs à l'égard de la société Héli Air Monaco, notamment quant au versement d'une subvention destinée à compléter le financement de l'atelier de réparation de véhicules, sont sans influence sur les relations contractuelles liant la société appelante à l'État dans le cadre de ce contrat de location d'emplacements de stationnement ;

Considérant que, la société Héli Air Monaco n'ayant dès lors démontré la réalité d'aucun engagement de l'État de Monaco, au titre du contrat de location litigieux autre que celui de la mise à disposition d'emplacements de stationnement au parking des Écoles, il n'y a pas lieu de prononcer la résolution du contrat de bail, l'État de Monaco ayant par ailleurs en tout état de cause déjà dénoncé ce contrat à compter du 30 septembre 1999 par lettre du 23 juillet 1999 ;

Considérant que c'est dès lors à bon droit que le Tribunal a débouté la société Héli Air Monaco de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, et, notamment, de sa demande de dommages-intérêts au titre d'un préjudice qu'elle aurait subi du fait qu'elle ne dispose plus d'emplacements de stationnement, et qu'il l'a condamnée à payer à l'État de Monaco la somme de 7 709,59 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 14 février 2001 ;

Considérant que, s'agissant des demandes de dommages-intérêts formées par l'État de Monaco, les conclusions d'appel incident doivent être analysées comme une demande de dommages-intérêts complémentaires à titre de réparation du préjudice qui résulterait de l'appel abusif interjeté par la société Héli Air Monaco ;

Considérant ainsi qu'en égard à la connaissance qu'avait la société Héli Air Monaco quant à ses engagements à payer les factures litigieuses, son opposition au règlement de celles-ci qui a contraint l'État de Monaco à défendre ses droits devant les juridictions monégasques a causé à cette partie un préjudice qui, compte tenu des éléments suffisants d'appréciation dont dispose la Cour à cet égard, a été évalué à juste titre à 800 euros par le Tribunal ;

Considérant par ailleurs que la société Héli Air Monaco qui ne pouvait se méprendre sur la portée de ses droits, fait preuve de mauvaise foi, compte tenu de son obligation de régler les loyers litigieux, en contraignant l'État de Monaco à défendre ses intérêts jusque devant la Cour ;

Qu'il y a lieu d'évaluer le préjudice de l'État résultant de l'appel abusif de la société appelante à la somme de 1 000 euros ;

Que la société Héli Air Monaco doit donc être tenue de verser ce montant à l'État de Monaco, à titre de dommages-intérêts ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

#### **LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,**

Confirme en toutes ses dispositions le jugement du Tribunal de Première Instance en date du 16 mai 2002 ;

Condamne la société Héli Air Monaco à payer à l'État de Monaco la somme de 1 000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif ;

Rejette toutes autres conclusions des parties ;

M. Landwerlin, prem. prés. ; Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. ; Mes Blot, Karczag-Mencarelli, av. déf.

**Note**

Cet arrêt confirme le jugement rendu le 16 mai 2002.