

Cour d'appel, 18 novembre 2003, B. c/ L.-C.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	18 novembre 2003
<i>IDBD</i>	27086
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Contrat - Effets

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2003/11-18-27086>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrats et obligations

Effet des obligations - Exécution de bonne foi : art. 989 al. 3 du Code civil - Clause résolutoire invoquée devant le juge des référés bien que le bailleur ait accepté qu'un autre locataire succède au locataire débiteur, dans l'exécution du bail

Résumé

En l'état des relations des parties résultant des accords et pourparlers ainsi définis, qui pouvaient conduire à faire supporter par un tiers au su de l'agence Atlantic Agency le paiement de l'essentiel des sommes sur lesquelles a porté le commandement de payer litigieux du 20 septembre 2002, la clause résolutoire mentionnée par cet acte ne peut être tenue pour invoquée de bonne foi par A. L., après que le mandataire de cette bailleuse eut lui-même pris connaissance de l'existence des accords dont s'agit comme il vient d'être dit.

Aux termes de l'article 989, alinéa 3, du Code civil, à juste titre invoqué par F. B., les conventions doivent être exécutées de bonne foi, ce qui impliquait, en la circonstance, qu'une réponse, autre que la menace d'une résiliation imminente et de plein droit du bail, fût adressée à F. B., en l'état du manquement invoqué de ce dernier à son obligation de payer le loyer, puisque les accords de principe dont l'agence Atlantic Agency avait alors été informée, même s'ils ne lui avaient pas été immédiatement dénoncés comme celle-ci le prétend, faisaient manifestement obstacle de la part de ce locataire à l'exécution à très bref délai d'une telle obligation, qu'il venait de transférer à la charge de M. L., de sorte qu'absent, il se trouvait alors hors d'état de bénéficier dans les délais qui lui étaient impartis des garanties normalement attachées à la voie de droit mise en œuvre par sa bailleuse.

Dans ces conditions, indépendamment de l'éventualité d'une résiliation qui aurait pu être ultérieurement prononcée par voie judiciaire, sur le fondement de l'article 1039 du Code civil, A. L. ne pouvait donc loyalement poursuivre comme elle l'a fait la résiliation de plein droit du bail en cause, sur le fondement d'une clause résolutoire excluant tout pouvoir d'appréciation de la part du juge des référés.

Une telle clause n'ayant pas été invoquée de bonne foi par A. L., son bénéfice au profit de cette partie doit donc être désormais écarté.

La Cour,

Considérant les faits suivants :

Selon bail conclu le 11 janvier 2002, et enregistré à Monaco le 18 janvier 2002, A. L. a consenti à F. B. la location d'un appartement à Monaco, ce, pour une durée de trois années à compter du 1er février 2002 et moyennant un loyer annuel de 41 160 euros payable par mois anticipés, le premier de chaque mois.

Aux termes d'une clause résolutoire contenue dans cet acte, il a été convenu par les parties qu'à défaut de paiement du loyer à son échéance exacte, le bail serait résilié de plein droit huit jours « *après une simple lettre recommandée avec accusé de réception sommant de payer devenue infructueuse* », la résiliation pouvant être alors constatée et l'expulsion du preneur ordonnée suivant décision prise en référé par le président du Tribunal de première instance.

En l'état de ce bail, et après que le bailleur eut fait adresser par l'intermédiaire de son mandataire à l'Agence immobilière Atlantic Agency, un premier commandement de payer à F. B., délivré le 12 janvier 2002 et portant, notamment, sur les loyers dus pour les mois de mai et juin 2002, celui-ci a envisagé qu'un autre locataire soit appelé à lui succéder dans l'exécution du bail.

Étant lui-même en relation d'affaires avec M. L., il a, en effet, proposé à ce dernier de prendre sa suite dans l'appartement dès la mi août 2002, de payer la somme de 2 000 euros de loyer au titre de ce mois, d'assurer ensuite le paiement de l'entier loyer mensuel de 3 430 euros, à compter du 1er septembre 2002 et de payer le prix des meubles garnissant l'appartement, d'après un décompte correspondant à leur inventaire.

Selon un courrier télécopie, adressé le 17 septembre 2002 à F. B. par M. L., ce dernier a cependant mentionné qu'il ne lui avait pas été indiqué qu'il aurait à verser également des frais d'agence, non plus que le montant d'un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer. Dans ces conditions, il s'estimait selon ce courrier en droit de déduire le prix des meubles que lui demandait F. B., tout en se réservant de renoncer à prendre la suite de ce locataire dans l'appartement, dès lors que le coût définitif de l'opération deviendrait pour lui trop important.

Néanmoins et par acte sous seing privé en date du 20 septembre 2002, souscrit par F. B. et par M. L., agissant alors par son représentant B. D. H., ces deux parties parvenaient à convenir des sommes que M. L. devrait payer en définitive à F. B. pour la location de l'appartement qui lui serait consentie, ainsi que des modalités du paiement de ces sommes qui incluaient, notamment, outre un complément de dépôt de garantie et de commission à adresser à l'agence « *Atlantic Agency* », avec la somme de « *1 285 euros de frais de justice* », le loyer et les charges du mois de septembre 2002, ainsi que la somme de 1 555 euros à titre de remboursement des meubles, équipements et frais de rénovation de l'appartement.

Préalablement à cet accord, et en même temps qu'il adressait à F. B. le message précité du 17 septembre 2002, M. L. avait écrit par télécopie à une nommée C., indiquée par le conseil de F. B., sans contestation adverse, comme étant employée à l'agence Atlantic Agency, un courrier faisant état d'un accord avec celle-ci, aux termes duquel :

1° le dépôt de garantie serait ramené à un mois, en sus du paiement d'un loyer d'avance,

2° les frais d'agence seraient réduits,

3° F. B. « *négoierait* » ensuite et « *participerait aux différences* ».

Par ailleurs, une télécopie de ce même 17 septembre 2002, signée en particule de C. M., du « *département location* » de l'agence Atlantic Agency, contenait l'indication qu'il était effectivement proposé à M. L., destinataire de ce « *fax* » au n° 00 44 207 486 90 30 attribué à la société Mods et Rockers Ltd, la location de l'appartement, qui était alors objet du bail susvisé du 11 janvier 2002 consenti à F. B. et se trouvant en cours d'exécution.

En l'état de ces correspondances, et par lettre du 20 septembre 2002 destinée à Mme M. à l'agence Atlantic Agency, F. B. a, écrit à celle-ci ce qui suit :

« Suite à nos accords et à mes accords établis avec Monsieur H., je me permets de vous envoyer le plan économique des paiements concernant les comptes de l'appartement pour faire le changement de nom et enregistrement du bail.

Monsieur H. va faire un virement sur le compte de l'Agence Atlantic à la Banque CMF de : euros 9 287.

Je vous enverrai, par Monsieur C. la somme de : euros 4 001.

La somme totale de deux virements de euros 13 288 correspond aux mois de Août, septembre, la commission agence et les frais d'enregistrement.

À cette somme manque, selon votre compte détaillé du 17/09/2002, la somme de euros 10 620, correspondant à trois mois de garantie, que vous avez de ma part en votre main et que je vous autorise à garder en faveur de Monsieur H. »

Cette lettre était ensuite communiquée le jour même à B. H., puis ultérieurement à M. L., le 23 septembre 2002, avec le message suivant, selon sa traduction en langue française :

« Cher M.,

Veillez trouver ci-joint la copie de la lettre que j'ai envoyée à Atlantic Agency.

La somme de euros 9 287 correspond aux quatre premiers points discutés et convenus ce jour, et doit être virée télégraphiquement au compte CFM swift en annexe.

La somme de euros 9 040 qui correspond à euros 5 500 (le loyer de septembre pour les meubles plus euros 3 540, un mois de dépôt) doit, par contre être virée télégraphiquement à la Banque Martin Maurel au compte qui figure sur la copie en annexe.

J'espère que tout est maintenant clarifié pour ce qui concerne l'appartement et j'espère que nous pourrions commencer à parler affaires... »

Sans autrement obtenir de réponse à son courrier précité du 20 septembre 2002, adressé à l'agence Atlantic Agency, F. B. s'est vu notifier à son adresse, et à la même date, un commandement de payer la somme de 7 614,98 euros, délivré à la requête de sa bailleuse A. L., représentée par R. et J.-G. G. de l'agence Atlantic Agency, ledit commandement correspondant, notamment, à des loyers et charges impayés du 18 août au 30 septembre 2002 pour l'appartement dont s'agit, et mentionnant la clause résolutoire susvisée.

Motif pris de ce qu'il n'avait pas satisfait aux termes de ce commandement, A. L. a, dès lors, le 11 octobre 2002, fait assigner F. B. en référé, pour l'audience du 23 octobre 2002, afin de faire constater la résiliation du bail en cause et obtenir l'expulsion de ce locataire des lieux loués.

À cette occasion, et par lettre du 21 octobre 2002, F. B. a écrit toutefois au conseil de sa bailleuse qu'il fallait « *retenir la responsabilité de Monsieur M. L.* » qui, comme Madame M. de l' « *agence Atlantic* » en avait connaissance, s'était engagé à reprendre l'appartement à la date du 1er octobre 2002 «.

Il a donc sollicité un report d'audience afin de trouver une solution au regard des accords conclus avec M. L. en communiquant, alors, une copie du texte de ces accords au conseil de sa bailleuse.

Statuant par défaut à l'égard de F. B., le président du Tribunal de première instance, a, cependant, par ordonnance de référé du 28 octobre 2002, faisant foi droit aux demandes d'A. L., constaté que, par l'effet de la clause résolutoire contenue dans le bail, le contrat de location se trouvait de plein droit résilié, et ordonné l'expulsion de F. B. des lieux loués en le condamnant aux dépens.

Par l'acte d'appel et d'assignation susvisé du 26 novembre 2002, F. B. demande désormais qu'il plaise à la cour de réformer l'ordonnance de référé ainsi rendue et, statuant à nouveau, prononcer la nullité du commandement de payer en date du 20 septembre 2002, constater que la clause résolutoire invoquée aux termes de celui-ci a été mise en œuvre au mépris de l'article 989 du Code civil, et dire que le juge des référés ne pouvait valablement constater les effets de cette clause en faisant droit à la demande d'expulsion dont il était saisi.

À l'appui de l'appel ainsi formé, et par les termes de cet acte comme de ses conclusions ultérieures, F. B. a fait valoir, pour l'essentiel, par référence aux courriers et messages télécopiés ci-dessus rapportés qu'un accord avait été initialement conclu, portant cession de bail au profit de M. L. et B. D. H., mais que ces derniers avaient refusé de signer la cession, compte tenu d'une demande injustifiée de commission formulée par l'agence Atlantic Agency et qu'en définitive le commandement de payer du 20 septembre 2002 avait été la seule réponse donnée à leurs demandes auprès de cette

agence, destinée à obtenir que celle-ci réduise le montant de ses prétentions, commandement qui lui avait été signifié en son absence, connue de sa bailleresse, dont il n'a pas eu immédiatement connaissance, et qui avait motivé une assignation en expulsion dont il n'avait pu faire reporter l'examen en référé, par suite, seulement, de l'opposition de la partie adverse.

F. B., précise, au regard de ces circonstances, que la mise en œuvre de la clause résolutoire appliquée en l'espèce avait été sollicitée de mauvaise foi, dès lors que la bailleresse avait été parfaitement informée de l'accord qu'il avait conclu selon convention du 20 septembre 2002, auquel elle avait donné son agrément, de sorte que c'est avec une précipitation injustifiée et une légèreté blâmable qu'elle avait poursuivi l'expulsion qu'elle avait sollicitée, sans d'ailleurs lui permettre de se défendre en référé alors, qu'elle n'ignorait pas qu'il était alors absent de Monaco, puisqu'il lui avait demandé, par l'intermédiaire de son conseil, qu'elle accepte un report de l'audience à laquelle les débats devaient être liés en première instance.

F. B. a rappelé qu'aux termes de l'article 989 du Code civil les conventions doivent être exécutées de bonne foi et qu'il est donc de principe que les juridictions peuvent refuser de constater la résiliation d'un bail en raison de la mauvaise foi du bailleur, ce qui serait effectivement le cas en l'espèce, dès lors que, si le bail a été stipulé non cessible, les parties pouvaient, en revanche, déroger à la clause ainsi prévue, ce qu'aurait effectivement accepté A. L. en consentant, par l'intermédiaire de son agence à la substitution d'un nouveau locataire.

Cette bailleresse étant en outre informée de l'existence de l'accord qu'il avait concrétisé le 20 septembre 2002, avec les nouveaux locataires, portant notamment sur le paiement de l'arriéré de loyer, F. B. estime, à ce propos, qu'il appartenait à A. L. de solliciter de sa part toutes informations qu'elle aurait jugées nécessaires, au lieu de saisir précipitamment la justice, d'autant que l'arriéré locatif alors en cours, étant somme toute réduit, se trouvait couvert par la « caution » qu'il avait initialement versée, et que, de surcroît, les aménagements qu'il avait faits dans l'appartement avaient apporté à celui-ci une plus value considérable dont cette bailleresse allait pouvoir bénéficier.

F. B. a également rappelé que deux jours avant l'audience de référé, alors qu'il se trouvait retenu en Amérique latine, il avait fait connaître les raisons qui faisant obstacle à sa présence à cette audience, ainsi qu'au paiement qui lui était impérativement réclamé, alors qu'il ne s'était pas soustrait à ses obligations en l'état de l'accord précité du 20 septembre 2002, de sorte que la loyauté qu'il était en droit d'attendre de la part d'A. L., aurait dû conduire celle-ci à surseoir à l'expulsion, au lieu d'obtenir en référé une ordonnance par défaut, la juridiction saisie devant alors sanctionner, conformément à la jurisprudence, une attitude aussi déloyale de la part de la bailleresse, contraire à la règle morale.

En dernier lieu, l'appelant a fait valoir qu'il avait en définitive restitué les clefs de l'appartement le 26 novembre 2002, et remis à l'agence mandataire de sa bailleresse un chèque de 4 000 euros qui, ajouté à la caution initialement versée, couvrait l'intégralité des sommes dont il avait été débiteur, de sorte qu'ayant été lui-même forcé d'exécuter l'ordonnance de référé entreprise l'on ne saurait lui imputer d'avoir renoncé au bénéfice de son bail, dont il conteste, en revanche, la résiliation de plein droit.

En défense à l'ensemble des moyens d'appel ainsi présentés, A. L. soutient cependant avoir, à bon droit, sollicité l'application de la clause résolutoire, compte tenu de ce que son locataire n'avait pas payé les loyers, circonstance que F. B. n'avait pas contestée.

Elle rappelle que, dès le 1er mai 2002, des incidents de paiement s'étaient produits de la part de F. B., ce qui l'avait amenée à introduire une première action en résolution, antérieurement, dont elle s'était toutefois désistée en référé, pour être agréable à son locataire.

A. L. prétend, en outre, que le commandement de payer du 20 septembre 2002 est parfaitement régulier, et qu'il ne saurait être tiré prétexte de l'absence de F. B. lors de sa signification pour contester la validité de cet acte.

Enfin, elle fait valoir que les prétentions de son locataire seraient en réalité purement dilatoires, dès lors qu'il avait d'ores et déjà procédé lui-même à la restitution des clefs.

A. L., qui estime, en conséquence, que la mise en œuvre de la clause résolutoire ne saurait être critiquée, rappelle en outre que la cession de bail envisagée par F. B., était prohibée en l'espèce par les termes du bail en cause, qui excluaient toute cession de celui-ci, et que l'accord prétendu de l'agence ne portait nullement sur une quelconque cession de ce bail mais, en réalité, sur un nouveau contrat de location, devant être consenti à des tiers, sans que cependant les accords de paiement obtenus avec ceux-ci par F. B. ne lui soient opposables puisqu'elle n'avait pas elle-même consenti à ces accords et que l'acte sous seing privé invoqué à ce titre par F. B. ne lui avait jamais été dénoncé.

A. L. conteste donc avoir agi en l'occurrence avec une « légèreté blâmable » dès lors qu'à la date de l'audience de référé F. B. n'avait pas répondu à la convocation, ne s'était pas fait représenter, et n'avait pas non plus payé, ultérieurement, le loyer qui lui était réclamé.

Cette bailleresse qui estime que F. B. ne saurait implicitement solliciter, par l'effet de l'infirmité de l'ordonnance entreprise, sa réintégration dans des lieux loués, dès lors qu'il les avait désormais délaissés, sollicite en définitive de la cour le débouté de l'appelant de l'ensemble de ses prétentions et, par voie de conséquence, la confirmation de cette même ordonnance en toute ses dispositions.

Sur quoi,

Considérant que, par le courrier ci-dessus mentionné du 20 septembre 2002, qui a été adressé à C. M. au siège de l'agence Atlantic Agency à Monaco, et dont la réception par cette agence n'a pas été formellement niée par A. L., alors qu'il a été versé aux débats, cette partie a été informée, en la personne de son mandataire, de l'existence d'accords conclus par F. B. et M. L., ensuite desquels l'agence allait recevoir un virement de 9 287 euros de la part de B. D. H., outre

une somme de 4 001 euros, le tout devant s'ajouter, selon F. B., à un dépôt de garantie de 10 620 euros, que ce dernier avait originellement opéré auprès de l'agence, et qu'il autorisait désormais celle-ci à conserver en faveur de B. D. H. ;

Considérant que, pour sa part, l'agence Atlantic Agency avait, par la télécopie ci-dessus rapportée du 17 septembre 2002, antérieurement accepté le principe d'une location qui serait consentie par A. L. au bénéfice de M. L. pour l'appartement loué jusque là à F. B. ;

Considérant qu'en l'état des relations des parties résultant des accords et pourparlers ainsi définis, qui pouvaient conduire à faire supporter par un tiers au su de l'agence Atlantic Agency le paiement de l'essentiel des sommes sur lesquelles a porté le commandement de payer litigieux du 20 septembre 2002, la clause résolutoire mentionnée par cet acte ne peut être tenue pour invoquée de bonne foi par A. L., après que le mandataire de cette bailleresse eut lui-même pris connaissance de l'existence des accords dont s'agit comme il vient d'être dit ;

Considérant, en effet, qu'aux termes de l'article 989, alinéa 3e du Code civil, à juste titre invoqué par F. B., les conventions doivent être exécutées de bonne foi, ce qui impliquait, en la circonstance, qu'une réponse, autre que la menace d'une résiliation imminente et de plein droit du bail, fût adressée à F. B., en l'état du manquement invoqué de ce dernier à son obligation de payer le loyer, puisque les accords de principe dont l'agence Atlantic Agency avait alors été informée, même s'ils ne lui avaient pas été immédiatement dénoncés comme celle-ci le prétend, faisaient manifestement obstacle de la part de ce locataire à l'exécution à très bref délai d'une telle obligation, qu'il venait de transférer à la charge de M. L., de sorte qu'absent, il se trouvait alors hors d'état de bénéficier dans les délais qui lui étaient impartis des garanties normalement attachées à la voie de droit mise en œuvre par sa bailleresse ;

Que, dans ces conditions, indépendamment de l'éventualité d'une résiliation qui aurait pu être ultérieurement prononcée par voie judiciaire, sur le fondement de l'article 1039 du Code civil, A. L. ne pouvait donc loyalement poursuivre comme elle l'a fait la résiliation de plein droit du bail en cause, sur le fondement d'une clause résolutoire excluant tout pouvoir d'appréciation de la part du juge des référés ;

Considérant qu'une telle clause n'ayant pas été invoquée de bonne foi par A. L., son bénéfice au profit de cette partie doit donc être désormais écarté ;

Que, par voie de conséquence, l'ordonnance entreprise doit être infirmée au vu des pièces produites en cause d'appel, en ce qu'elle a constaté la résiliation du contrat de location, par application de cette même clause, et ordonné l'expulsion de F. B. ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

Statuant contradictoirement,

- Infirme l'ordonnance de référé susvisée du 28 octobre 2002, et statuant à nouveau,
- Rejette la demande d'A. L. tendant à la mise en œuvre de la clause résolutoire contenue dans le bail, du 11 janvier 2002 ainsi qu'à la libération des lieux loués et à l'expulsion du preneur.

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

Note

Cet arrêt infirme l'ordonnance du 28 octobre 2002. La bailleresse avait invoqué l'application de la clause résolutoire du bail à l'encontre de son locataire pour non paiement des loyers alors qu'elle avait accepté que sa dette soit prise en charge par un nouveau locataire.