

Cour d'appel, 20 mars 2007, P.B. c/ SAM Le Brasilia

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	20 mars 2007
<i>IDBD</i>	27294
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2007/03-20-27294>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Clause résolutoire - Instituant une procédure en résiliation et expulsion en référé après envoi de commandements - Signification des commandements au seul signataire du contrat de bail et non pas à son épouse - Invocation sans fondement de la nullité des commandements infondée pour méconnaissance de l'article 22 de la Constitution, des articles 8 et 14 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales de l'article 22 du Code civil de la loi n° 1.278 du 29 décembre 2003, ces dispositions étant insusceptibles de faire obstacle au droit des contrats

Résumé

Aux termes de la clause n° 25 du contrat de bail conclu le 30 octobre 1995 entre la SAM Le Brasilia et P. B. : « À défaut de 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, huit jours après un simple commandement de payer 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 la Principauté de Monaco, à qui les parties font attribution exclusive de compétence.

En cas de rupture du présent bail de location, le preneur est tenu de régler le loyer et les charges jusqu'à relocation ou, le cas échéant jusqu'à son échéance » ;

L'engagement de location du box de garage du 20 octobre 1995 contient une clause résolutoire identique à celle énoncée ci-dessus ;

Le 20 avril 2006, la SAM Le Brasilia a fait signifier à P. B., deux commandement d'avoir à payer, d'une part, dans les huit jours la somme de 19 225,65 euros correspondant à des loyers et charges du 1er février 2006 au 30 avril 2006, outre les frais du commandement et, d'autre part, la somme de 649,09 euros représentant les loyers et les charges dus pour le box de garage pour la période du 1er février 2006 au 30 avril 2006, outre les frais de commandement ;

Les deux commandements litigieux contenait mention de la clause résolutoire à laquelle s'est expressément référé la bailleuse pour informer le preneur qu'elle entendait s'en prévaloir ;

Le président du tribunal de première instance, juge des référés, constatant l'absence de paiement par le preneur dans le délai imparti, et estimant qu'étaient réunies les conditions de la mise en jeu de la clause résolutoire, a constaté la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de P. B. ;

Pour contester l'ordonnance entreprise, P. B. invoque l'irrégularité des deux commandements de payer au motif qu'il n'ont été signifiés qu'à lui-même alors qu'ils auraient dû être signifiés également à sa femme, et qu'en s'abstenant ainsi de procéder à la signification des commandements aux deux conjoints, la SAM Le Brasilia aurait méconnu l'article 22 de la Constitution de la Principauté du 17 décembre 1962 qui garantit à toute personne le droit au respect de sa vie privée et familiale, les stipulations des articles 8 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, relatives respectivement au droit au respect de la vie privée et familiale et de son domicile ainsi qu'à l'interdiction de toute discrimination, l'article 22 du Code civil qui garantit le droit au respect de la vie privée et familiale et la loi n° 1.278 du 29 décembre 2003 qui dispose désormais que les époux assurent ensemble la direction morale et matérielle de la famille et que la résidence de la famille est un lieu que les époux choisissent d'un commun accord ;

Cependant aucune de ces stipulations ou dispositions ne sont susceptibles de faire obstacle aux principes du droit des contrats, P. B. s'étant en l'espèce expressément engagé à verser à la bailleuse, en contrepartie de l'occupation des locaux appartenant à celle-ci, le montant des loyers déterminés dans le contrat de bail, sous peine de résiliation de plein droit dudit contrat ;

C'est dès lors sans méconnaissance des textes précités, que la société anonyme monégasque Le Brasilia a fait signifier les deux commandements de payer litigieux, au seul P. B., seul signataire du contrat de bail, et non aux deux époux ;

Le preneur n'a par ailleurs apporté aucun élément de nature à démontrer qu'il s'est acquitté, dans le délai de huit jours de la signification des commandements de payer, des sommes qui y sont mentionnées en sorte que c'est à juste titre que le premier juge a constaté qu'ils étaient demeurés infructueux et qu'étaient dès lors réunies les conditions de la mise en jeu de la clause résolutoire ;

Nonobstant l'état de fortune alléguée de la bailleuse, qui ne pouvait dès lors invoquer aucune urgence à faire constater la résiliation de plein droit du contrat de location, une telle demande ainsi que, par voie de conséquence, l'expulsion du preneur qui s'est abstenu de payer le loyers revêt nécessairement un caractère d'urgence ;

Il résulte de tout ce qui précède que c'est à bon droit que le juge des référés, auquel les parties ont contractuellement fait attribution exclusive de compétence pour constater la résiliation de plein droit du contrat de bail et ordonner l'expulsion du preneur, a 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 corps et de biens de P. B. et celle de tous occupants de son chef des locaux litigieux.

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé le 27 octobre 2006 par P. B. à l'encontre de l'ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal de première instance le 18 octobre 2006 ;

Considérant les faits suivants :

Par un contrat de bail conclu le 30 octobre 1995, H. P.-P., président délégué de la SAM Le Brasilia a donné en location à P. B. un appartement de quatre pièces avec cave à Monte Carlo à compter du 1er novembre 1995 pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction et pour la même durée, moyennant un loyer annuel, indexé, de 348 000 francs, payable par trimestre anticipés les 1er novembre, 1er juin, 1er mai et 1er août de chaque année.

Que ces mêmes parties ont conclu le 20 octobre 1995 un engagement de location d'un box de garage situé au 2e sous-sol de l'immeuble, à compter du 1er novembre 1995.

Le 20 août 2006 la SAM Le Brasilia a fait délivrer à P. B. par Maître Escaut-Marquet, huissier de justice, remplacée par son clerc principal, deux commandements de payer, d'une part, la somme de 19 225,65 euros représentant les loyers et les charges dus pour l'appartement qu'il occupe dans l'immeuble « L'E. P. », et, d'autre part, la somme de 649,09 euros représentant les loyers et les charges dus pour le garage situé dans le même immeuble.

Ces deux commandements qui rappelaient au preneur les dispositions de la clause résolutoire contenues dans le contrat de bail et l'engagement de location du box de garage sont demeurés sans effet.

Le 9 mai 2006 la SAM Le Brasilia a assigné P. B. devant le juge des référés aux fins de :

constater l'extinction des effets du bail du 30 octobre 1995 et de l'engagement de location du box de garage du 20 octobre 1995, par l'effet de la clause résolutoire insérée dans ces actes, en suite des commandements de payer en date du 20 août 2006, rappelant lesdites clauses résolutoires, demeurés infructueux,

constater la résiliation du bail et de l'engagement de location du box de garage consentis à P. B.,

ordonner l'expulsion de P. B. ainsi que celle de tous occupants de son chef, de l'appartement et du box de garage,

Par ordonnance de référé entreprises, le juge des référés, a par mesure provisoire et urgente de référé,

constaté que, par l'effet de la clause résolutoire contenue dans le bail, le contrat de location s'est trouvé de plein droit résilié,

dit que P. B. devra libérer les lieux loués dans les deux mois de la signification de l'ordonnance,

ordonné d'ores et déjà, à défaut de ce faire, l'expulsion de corps et de biens, de P. B., et celle de tous occupants de son chef, de l'appartement, la cave et le garage sus-décrit, sis à Monaco avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire,

condamné P. B. aux dépens,

P. B. conclut à la recevabilité de son appel, à l'infirmité de l'ordonnance de référé entreprise et demande à la Cour de dire que les deux commandements signifiés le 20 avril 2006 méconnaissent tant les dispositions de la loi n° 1.278 du 29 décembre 2003 relative aux exigences de protection du logement familial telles qu'elles résultent du Code civil, que la Constitution monégasque et la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, et à défaut, de rejeter la demande en résiliation du bail de la SAM Le Brasilia pour incompetence du juge des référés du fait de la contestation sérieuse, et sinon de rejeter la demande en résiliation du bail de la SAM Le Brasilia pour défaut d'urgence ou défaut d'allégation d'urgence et dans l'hypothèse où l'ordonnance entreprise serait confirmée, de lui octroyer un délai d'un an à compter de la date de l'arrêt pour libérer les lieux, et enfin de condamner la SAM Le Brasilia aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Il fait essentiellement valoir que les commandements de payer sont inopposables à son épouse car l'article 182 du Code civil modifié par la loi n° 1.278 du 29 décembre 2003 associe désormais les époux à la direction de la famille, en sorte que cette codirection implique que les époux règlent ensemble les problèmes d'ordre patrimonial, cette loi étant conforme aux exigences de l'article 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qui protège strictement le logement familial ;

Qu'ainsi, le premier juge ne pouvait estimer que seul l'époux était concerné par les commandements de payer au motif que le bail est à son seul nom alors que sa femme est également concernée par les événements susceptibles d'avoir une influence sur le logement familial ;

Que selon la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, les dispositions contractuelles ne l'emportent pas sur la protection du logement familial ;

Qu'en l'espèce, les deux commandements litigieux n'ont été signifiés qu'à lui alors que la simple mention de « Monsieur et Madame B. » sur les commandements aurait permis à Madame B. d'avoir connaissance de l'encours de loyer et de procéder à son règlement.

Qu'il résulte des termes mêmes utilisés par le premier juge, un doute quant à la solution qu'il a adoptées, en sorte que le juge des référés devait se déclarer incompétent compte tenu de l'existence d'une contestation sérieuse ;

Qu'enfin, eu égard au patrimoine considérable de l'ayant droit économique de la SAM Le Brasilia, il n'existait en l'espèce aucune urgence à la libération des locaux qui lui ont été donnés en location.

Par conclusions déposées le 21 novembre 2006, la SAM Le Brasilia conclut à la confirmation en toutes ses dispositions de l'ordonnance entreprise, au rejet de l'ensemble des demandes de P. B. et à la condamnation de celui-ci au paiement de la somme de 20 000 euros, à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et dilatoire ainsi qu'aux entiers dépens et frais.

Elle fait essentiellement valoir qu'à la suite de fréquentes irrégularités de paiement des loyers, elle a fait délivrer deux commandements de payer en rappelant expressément la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail et dans l'engagement de location du box de garage ;

Qu'aucune suite n'a cependant été donnée à ces commandements de payer ;

Que s'agissant de l'inopposabilité à Madame B. de ces deux commandements ainsi que de la procédure de référé au motif qu'il y aurait violation des articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'homme, le contrat de bail et l'engagement de location ont été signés par le seul P. B., en sorte qu'en l'état de ces contrats, elle n'avait à régulariser la procédure qu'à l'encontre de son seul signataire, alors qu'en outre la situation matrimoniale de celui-ci n'apparaissait pas dans ces contrats ;

Que pour ce qui concerne le défaut d'allégation de l'urgence, il s'agit d'une demande nouvelle en cause d'appel qui doit dès lors être déclarée irrecevable ;

Qu'en tout état de cause ce moyen est inopérant car une telle instance destinée à faire constater la résiliation des baux par le juge des référés est pas nature urgente, la notion d'urgence n'ayant pas été invoquée devant le juge des référés.

Par conclusions déposées le 11 janvier 2007, l'appelant fait encore valoir d'une part, que dès lors que l'appartement sert d'habitation à l'ensemble de la famille B., il appartient à la Cour de vérifier si la résiliation du contrat de bail ne porte pas atteinte à l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et d'autre part, que le moyen tiré du défaut d'allégation d'urgence avait déjà été invoqué en première instance.

Sur ce,

Considérant qu'aux termes de la clause n° 25 du contrat de bail conclu le 30 octobre 1995 entre la SAM Le Brasilia et P. B. « À défaut de 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, huit jours après un simple commandement de payer ou d'exécuter demeure 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 la Principauté de Monaco, à qui les parties font attribution exclusive de compétence.

En cas de rupture du présent bail de location, le preneur est tenu de régler le loyer et les charges jusqu'à relocation ou, le cas échéant jusqu'à son échéance. » ;

Considérant que l'engagement de location du box de garage du 20 octobre 1995 contient une clause résolutoire identique à celle énoncée ci-dessus ;

Considérant que le 20 avril 2006, la SAM Le Brasilia a fait signifier à P. B., deux commandements d'avoir à payer, d'une part, dans les huit jours la somme de 19 225,65 euros correspondant à des loyers et charges du 1er février 2006 au 30 avril 2006, outre les frais du commandement et, d'autre part, la somme de 649,09 euros représentant les loyers et charges dus pour le box de garage pour la période du 1er février 2006 au 30 avril 2006, outre les frais de commandement ;

Que les deux commandements litigieux contenaient mention de la clause résolutoire à laquelle s'est expressément référé la bailleresse pour informer le preneur qu'elle entendait s'en prévaloir ;

Que le président du Tribunal de première instance, juge des référés, constatant l'absence de paiement par le preneur dans le bail imparti, et estimant qu'étaient réunies les conditions de la mise en jeu de la clause résolutoire, a constaté la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de P. B. ;

Considérant que pour contester l'ordonnance entreprise, P. B. invoque l'irrégularité des deux commandements de payer au motif qu'il n'ont été signifiés qu'à lui-même alors qu'ils auraient dû être signifiés également à sa femme, et qu'en s'abstenant ainsi de procéder à la signification des commandements aux deux conjoints, la SAM Le Brasilia aurait méconnu l'article 22 de la Constitution de la Principauté du 17 décembre 1962 qui garantit à toute personne le droit au respect de sa vie privée et familiale, les stipulations des articles 8 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, relatives respectivement au droit au respect de la vie privée et familiale et de son domicile ainsi qu'à l'interdiction de toute discrimination, l'article 22 du Code civil qui garantit le droit au respect de la vie privée et familiale et la loi n° 1.278 du 29 décembre 2003 qui dispose désormais que les époux assurent ensemble la direction morale et matérielle de la famille et que la résidence de la famille est un lieu que les époux choisissent d'un commun accord ;

Considérant cependant qu'aucune de ces stipulations ou dispositions ne sont susceptibles de faire obstacle aux principes du droit des contrats, P. B. s'étant en l'espèce expressément engagé à verser à la bailleresse, en contrepartie de l'occupation des locaux appartenant à celle-ci, le montant des loyers déterminés dans le contrat de bail, sous peine de résiliation de plein droit dudit contrat ;

Que c'est dès lors sans méconnaissance des textes précités, que la société anonyme monégasque Le Brasilia a fait signifier les deux commandements de payer litigieux, au seul P. B., seul signataire du contrat de bail, et non aux deux époux ;

Considérant que le preneur n'a par ailleurs apporté aucun élément de nature à démontrer qu'il s'est acquitté, dans le délai de huit jours de la signification des commandements de payer, des sommes qui y sont mentionnées en sorte que c'est à juste titre que le premier juge a constaté qu'ils étaient demeurés infructueux et qu'étaient dès lors réunies les conditions de la mise en jeu de la clause résolutoire ;

Que nonobstant l'état de fortune alléguée de la bailleuse, qui ne pourrait dès lors invoquer aucune urgence à faire constater la résiliation de plein droit du contrat de location, une telle demande ainsi que, par voie de conséquence, l'expulsion du preneur qui s'est abstenu de payer les loyers revêt nécessairement un caractère d'urgence ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que c'est à bon droit que le juge des référés, auquel les partis ont contractuellement fait attribution exclusive de compétence pour constater la résiliation de plein droit du contrat de bail et ordonner l'expulsion du preneur, a 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 corps et de bien de P. B. et celle de tous occupants de son chef des locaux litigieux ;

Considérant que si P. B. a demandé à la Cour un délai d'un an pour libérer les lieux, il résulte d'un courrier du 4 janvier 2007 adressé par son conseil au conseil de la bailleuse que « les consorts B. ont pris le parti de libérer les lieux spontanément le vendredi 12 janvier 2007 » en sorte que cette demande est devenue sans objet ;

Considérant que s'agissant d'une procédure de référé, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de dommages-intérêts présentée par la SAM Le Brasilia ;

Considérant qu'en égard à l'issue du litige, P. B. qui succombe supportera les dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

Confirme l'ordonnance de référé du 18 octobre 2006,

Rejette toutes autres conclusions des parties,

Condamne P. B. aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître D. Escaut, avocat défenseur, sous sa due affirmation,

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

M. François, prem. prés. ; M. Dubes, prem. subs. proc. gén. ; Mes Pasquier-Ciulla et Escaut, av. déf.

Note

Cet arrêt confirme l'ordonnance de référé du 18 octobre 2005.