

## Cour d'appel, 29 septembre 2014, Madame h. LA. c/ La Société Civile Particulière Monégasque J

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	29 septembre 2014
<i>IDBD</i>	12573
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	<a href="#">Tribunal de première instance, 10 octobre 2013</a> <sup>[1 p.7]</sup>
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Effets ; Contrat de prêt

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2014/09-29-12573>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Commodat – Durée – Résiliation – Modalités – Effets

## Résumé

Les parties s'accordent devant la Cour sur l'existence d'un contrat de commodat mais divergent sur sa durée. Il est cependant constant que h. LA. se maintient volontairement et gratuitement dans les lieux sans justification réelle. Dès lors, le prêteur la SCI J est en droit d'y mettre fin à tout moment en respectant un délai raisonnable avec pour corollaire l'obligation pour le preneur de rendre le bien immobilier prêté sans qu'il y ait besoin d'une assemblée générale pour confirmer les pouvoirs dont dispose d'ores et déjà le gérant d'agir pour l'intérêt social y compris contre un associé qui viole les dispositions de l'article 1697-2<sup>e</sup> du code civil en se servant du bien social contre les intérêts de la société et en empêchant un autre associé d'user de son droit. Il y a lieu en conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de commodat, dit que h. LA. devra libérer les lieux dans le mois de la signification du jugement date d'effet de la résiliation et ce, sans effet rétroactif, l'occupation sans droit ni titre valant à compter de la signification du jugement qui met fin au contrat de commodat, prononcé son expulsion, condamné h. LA. à payer la somme de 800 euros, somme exactement appréciée à titre d'indemnité mensuelle d'occupation à compter du prononcé du jugement en ce que ce jugement met fin au contrat de commodat et apparaît constitutif de droits.

---

## COUR D'APPEL

### ARRÊT DU 29 SEPTEMBRE 2014

En la cause de :

- Madame h. LA., de nationalité marocaine, née le 6 mars 1976 à MARRAKECH (Maroc), demeurant X1 - 06000 NICE ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Ollivier CARLES de CAUDEMBERG, avocat au barreau de Nice ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- La Société Civile Particulière Monégasque J, immatriculée au Répertoire spécial des Sociétés Civiles sous le n°X, dont le siège social est sis « L » X2 à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice Monsieur g. BR., demeurant X3 à Nice (06000) ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

### LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 10 octobre 2013 (R.130) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 25 novembre 2013 (enrôlé sous le numéro 2014/000072) ;

Vu les conclusions déposées les 28 janvier 2014 et 1er juillet 2014, par Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, au nom de la SCI J ;

Vu les conclusions déposées le 10 juin 2014, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de h. LA. ;

À l'audience du 8 juillet 2014, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

*Considérant les faits suivants :*

La Cour statue sur l'appel interjeté par h. LA. à l'encontre d'un jugement rendu le 10 octobre 2013 par le Tribunal de première Instance de Monaco qui a :

*« Débouté h. LA. de sa demande tendant à voir prononcer la nullité de l'assignation introductive d'instance ;*

*Dit que h. LA. bénéficiait d'un contrat de prêt à usage ou de commodat consenti pour une durée indéterminée sur l'appartement propriété de la SCI J, sis X - X à Nice ;*

*Prononcé la résiliation de ce contrat de commodat avec toutes conséquences de droit à compter du présent jugement ;*

*Dit que h. LA. devra libérer les lieux loués dans le mois de la signification du présent jugement ;*

*Ordonné d'ores et déjà, à défaut de ce faire, son expulsion de corps et de bien, et celle de tous occupants de son chef, de l'appartement sis X - X à NICE (06) ;*

*Condamné h. LA. à payer à la SCI J à compter du prononcé du présent jugement une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant de 800 euros et ce, jusqu'à libération effective des lieux ;*

*Débouté la SCI J du surplus de ses prétentions ;*

*Débouté h. LA. de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts ;*

*Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;*

*Condamné h. LA. aux dépens, avec distraction au profit de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;*

*Ordonné que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable. »*

h. LA. demande à la Cour de :

*« Réformer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 10 octobre 2013 par le Tribunal de Première Instance de MONACO,*

*Statuant à nouveau,*

*In limine litis,*

*Vu l'article 141, 150 et 155 du Code de Procédure Civile Monégasque,*

*Déclarer nul et prononcer la nullité de l'exploit d'assignation délivré par la SCI J en date du 20 janvier 2012, en l'absence de pouvoir de Monsieur BR. pour la représenter dans le cadre de cette instance, l'assemblée générale du 10 octobre 2005 le désignant comme gérant étant un faux,*

*Au besoin ordonner une vérification d'écriture pour déterminer si la signature de Madame LA. sur ce procès-verbal d'assemblée générale du 10 octobre 2005 a été imitée,*

*En toute hypothèse,*

*Débouter la SCI J de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,*

*Condamner la SCI J à verser à Madame h. LA. la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice causé par cette assignation intempestive,*

*Condamner la SCI J aux entiers dépens tant de première instance que d'appel distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation. »*

h. LA. fait valoir, sur la nullité de l'assignation introductive d'instance, que les statuts de la société J la désignaient comme gérante pour une durée indéterminée, que seul le gérant a qualité pour exercer toutes actions judiciaires, que l'assemblée générale du 10 octobre 2005 excipée par g. BR. et qui l'aurait déchargée de ses fonctions de gérante ne s'est jamais tenue s'agissant d'un faux produit avec une imitation de sa signature tant sur le procès verbal que sur la feuille de présence, qu'une vérification d'écritures confirmera ses dénégations.

L'appelante en conclut que g. BR. qui ne rapporte pas la preuve qu'elle est bien la signataire du procès verbal, n'a pas qualité pour représenter la société.

Sur le contrat de commodat, h. LA. indique que ce contrat résulte de l'aveu même de la SCI J dans la sommation qu'elle lui a signifiée le 7 juillet 2010 et également des écritures prises devant le Juge des Référé de Nice dans de précédentes instances, et ce, que l'aveu soit considéré comme judiciaire ou extrajudiciaire.

Le commodat ne pouvait selon elle être rompu au regard des accords conclus entre elle et g. BR., le terme n'étant pas encore intervenu, le besoin de l'emprunteur n'ayant pas cessé et le prêteur ne démontrant pas un besoin urgent et imprévu, aucune assemblée générale n'ayant décidé de ce terme s'agissant d'un contrat entre la société et un associé, alors même qu'elle est encore associée de la SCI J ce qui lui donne qualité pour occuper le bien et, à tout le moins, pour bénéficier d'un délai pour quitter les lieux.

Sur ses droits d'associée, h. LA. indique que le principe de la SCI J était de mettre un immeuble à la disposition gratuite des associés, ceci en conformité avec l'intérêt social s'agissant d'une SCI J à caractère familial à l'époque où elle et g. BR. étaient concubins et occupaient le bien dont il détient les clés et peut donc y accéder.

Sur les demandes indemnitaires, elle fait état de ce qu'il n'est démontré aucun préjudice pour la SCI J résultant de son occupation des lieux ni pour elle un enrichissement sans cause s'agissant de l'exécution du commodat, un éventuel appauvrissement trouvant sa source dans la propre volonté de l'appauvri.

Elle fait valoir qu'il n'est pas produit une estimation de la valeur locative, laquelle est inférieure en tout état de cause à la somme mensuelle de 800 euros retenue par le Tribunal à compter du jugement alors même qu'avec le commodat, elle dispose d'un titre d'occupation régulier.

La SCI J demande à la Cour de :

- « Déclarer Madame LA. mal fondée son appel ;  
Débouté Madame LA. de ses demandes, fins et conclusions ;  
Déclarer la SCI J recevable et bien fondée en son appel incident ;  
En conséquence,  
Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il :*
- débouté h. LA. de sa demande tendant à voir prononcer la nullité de l'assignation introductive d'instance ;*
  - dit que h. LA. bénéficiait d'un contrat de prêt à usage ou de commodat consenti pour une durée indéterminée sur l'appartement propriété de la SCI J, sis X — X à Nice ;*
  - prononcé la résiliation de ce contrat de commodat avec toutes conséquences de droit ;*
  - dit que h. LA. devra libérer les lieux loués dans le mois de la signification du présent jugement ;*
  - ordonné d'ores et déjà, à défaut de ce faire, son expulsion de corps et de bien, et celle de tous occupants de son chef, de l'appartement sis X — X à Nice (06) ;*
  - condamné h. LA. à payer à la SCI J une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant de 800 euros et ce, jusqu'à libération effective des lieux ;*
- Infirmé le jugement entrepris en ce qu'il :*
- dit que la résiliation prendra effet à compter du jugement ;*
  - dit que l'indemnité d'occupation devra être versée à compter du jugement ;*
  - débouté la SCI J du surplus de ses demandes ;*
- Statuant à nouveau,  
Prononcer la résiliation du contrat de commodat avec effet rétroactif au 1er août 2008 ;  
Condamner Madame h. LA. au versement de l'indemnité d'occupation mensuelle de 800 euros à compter du 1er août 2008 ;  
Vu les dispositions des articles 1229 et 1230 du Code Civil ainsi que la jurisprudence de la Cour de Cassation Française résultant de l'application des articles 1382 et 1383 du Code Civil français ;  
Vu les dispositions de l'article 1218 du Code civil Monégasque et la jurisprudence résultant de l'article 1371 du Code Civil français relative à l'enrichissement sans cause ;  
Condamner Madame h. LA. à verser à la SCI J une somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice ainsi occasionné du fait de sa résistance abusive de celle-ci à quitter l'appartement, et, partant, de l'impossibilité de le mettre en vente pour apurer la dette de la société ;  
À titre subsidiaire :  
Condamner Madame h. LA. à verser à la SCI « J » une somme de 52.100 euros correspondant au manque à gagner résultant de l'absence de versement de tous loyers, charges et impôts fonciers sur la période du 1er juin 2006 au 31 octobre 2011, à parfaire au jour du prononcé de la décision, laquelle somme tendra à compenser partiellement l'appauvrissement subi par la SCI J ;  
Et, en tout état de cause :  
Accorder à la SCI J le bénéfice de l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir, nonobstant appel et sans caution, uniquement s'il est fait droit aux demandes de la SCI J ;  
Condamner, Madame h. LA. aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation. »*

La SCI J fait valoir que son gérant g. BR. n'a jamais donné son accord pour que h. LA. occupe indéfiniment le bien à titre gratuit et que l'occupation ne devait être que provisoire alors qu'elle s'est accaparée le bien malgré deux procédures d'expulsion diligentées infructueusement en référé à Nice en 2008 et 2010-2011 avant la présente procédure au fond.

Sur la validité de l'assignation, elle soutient que la motivation du jugement attaqué est exempte de critique, que le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 octobre 2005 prouve la tenue de cette assemblée et porte les signatures régulières des associés, le gérant ayant les pouvoirs légaux et statutaires d'agir en justice pour le compte de la société et la preuve d'une quelconque imitation de la signature de h. LA. n'étant nullement rapportée.

Sur le contrat de commodat, la SCI J sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat et décidé de l'expulsion, mais conteste que la résiliation intervienne à compter du jugement alors qu'elle devrait

remonter avec effet rétroactif au 1er août 2008 car cela fait 6 ans que h. LA. occupe sans droit ni titre le bien après la demande d'expulsion faite en référé, un délai de préavis de 9 mois depuis la mise en demeure du 9 novembre 2007 étant suffisant et la tenue d'une assemblée générale n'étant pas de surcroît exigée.

Sur les droits d'associée revendiqués par h. LA., ils ne sauraient lui permettre de s'être appropriée pour son usage exclusif un bien de la société contrairement aux statuts malgré les tentatives de réappropriation de la SCI J que h. LA. a rendue inopérantes.

C'est donc selon elle depuis le 1er août 2008 que l'indemnité d'occupation est due ainsi qu'une somme de 50.000 euros pour résistance abusive laquelle empêche la vente du bien et le remboursement du prêt qui a permis l'achat de l'appartement indûment occupé, ou à tout le moins à titre subsidiaire une somme de 52.100 euros à parfaire représentant le manque à gagner pour absence de versement de loyers et charges depuis le 1er juin 2006, la décision à intervenir devant être assortie de l'exécution provisoire afin d'empêcher h. LA. de faire durer la procédure pour continuer à jouir gratuitement du bien social.

Considérant, que pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé ;

#### **SUR CE,**

Attendu que, pour ce qui concerne les faits et la procédure, la Cour s'en rapporte au jugement qui en fait l'exacte relation ;

Attendu que c'est à bon droit et par une exacte appréciation des faits de la cause non démentie par les pièces produites devant la Cour que le Tribunal a statué par des motifs non contraires qui sont adoptés par la Cour en ce qui concerne la validité de l'assignation, l'existence et la résiliation du commodat ainsi que l'expulsion de h. LA. avec indemnité d'occupation due à compter du jugement ;

Attendu que force est en effet de constater que l'appartement occupé par h. LA. est un bien social acquis par la SCI J, en constitution en 2005 pour réaliser cet achat, au moyen d'un prêt de 207.900 euros que lui a accordé la SCI D dont g. BR. est le gérant, prêt dont la J est toujours redevable faute de rentrées financières du fait de l'indisponibilité du bien ;

Que h. LA., à l'époque gérant de J, a signé le compromis le 22 mai 2005 et l'acte d'achat le 4 octobre 2005, g. BR., médecin de nationalité italienne ayant toujours eu son domicile à Milan, alors qu'il n'est nullement établi qu'elle ait vécu en concubinage avec lui dans cet appartement, comme elle le prétend ;

Que de plus, aucun accord écrit n'est produit selon lequel elle résiderait seule, à titre gratuit et indéfiniment dans cet appartement, l'objet social décrit dans les statuts en date du 1er juin 2005 portant sur la gestion du patrimoine immobilier et mobilier de J, lequel selon l'article 11-6e des statuts sera toujours la propriété de la société et ne pourra être considéré comme celle des associés pris individuellement ;

Qu'il résulte clairement des pièces produites que h. LA. s'est appropriée de son seul chef l'appartement dont elle n'a remis un double des clés au Conseil de J que le 17 janvier 2013 après plusieurs mises en demeure ;

Attendu qu'il s'induit des éléments justificatifs versés aux débats que la société F a établi le procès verbal de l'assemblée générale du 10 octobre 2005, document contresigné par les associés, dont h. LA., ainsi qu'il résulte de l'attestation établie par la société F, la Cour comme le Tribunal disposant d'éléments suffisants, sans qu'il soit besoin d'une vérification d'écritures, pour s'assurer que le procès verbal a bien été signé par elle ;

Que dès lors, le gérant désigné par cette assemblée générale, g. BR., en remplacement de h. LA. qui avait été désignée par les statuts, dispose tant statutairement que légalement des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société, ce qu'il a fait depuis, en ne cessant d'agir au titre de l'intérêt social pour récupérer le patrimoine de la société ;

Qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté h. LA. de sa demande de nullité de l'assignation introductive d'instance ;

Attendu sur le contrat de commodat, que les parties s'accordent devant la Cour sur l'existence de ce contrat mais divergent sur sa durée ;

Qu'il est cependant constant que h. LA. se maintient volontairement et gratuitement dans les lieux sans justification réelle ;

Que dès lors, le prêteur la SCI J est en droit d'y mettre fin à tout moment en respectant un délai raisonnable avec pour corollaire l'obligation pour le preneur de rendre le bien immobilier prêté sans qu'il y ait besoin d'une assemblée générale pour confirmer les pouvoirs dont dispose d'ores et déjà le gérant d'agir pour l'intérêt social y compris contre un associé qui viole les dispositions de l'article 1697-2e du code civil en se servant du bien social contre les intérêts de la société et en empêchant un autre associé d'user de son droit ;

Qu'il y a lieu en conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de commodat, dit que h. LA. devra libérer les lieux dans le mois de la signification du jugement date d'effet de la résiliation et ce, sans effet rétroactif, l'occupation sans droit ni titre valant à compter de la signification du jugement qui met fin au contrat de commodat, prononcé son expulsion, condamné h. LA. à payer la somme de 800 euros, somme exactement appréciée à titre d'indemnité mensuelle d'occupation à compter du prononcé du jugement en ce que ce jugement met fin au contrat de commodat et apparaît constitutif de droits ;

Mais attendu qu'il y a lieu de réformer le jugement en ce qui concerne la demande de dommages intérêts pour résistance abusive et l'exécution provisoire dont la demande est réitérée devant la Cour ;

Qu'en effet, il résulte des éléments du dossier que pourtant informée de ses droits notamment très clairement énoncés par le jugement ici confirmé par la Cour, h. LA. a cru devoir relever appel en se bornant à reprendre les mêmes moyens que ceux développés en première instance nonobstant les termes clairs et précis de la décision de première instance, ne pouvant se méprendre sur l'inanité de ses prétentions alors que la situation dont elle se prétend victime ne résulte que de ses propres manquements à ses obligations en se maintenant gratuitement dans un appartement ne lui appartenant pas, au moins depuis la date du jugement qui l'a vainement éclairée de ses droits, empêchant sa location ou sa revente nécessaire à l'apurement du passif de la société, alors même qu'elle persiste à demander à la Cour d'appel de se maintenir indéfiniment dans les lieux ;

Que la demande de la SCI J apparaît donc justifiée en son principe, la Cour disposant des éléments d'appréciation pour fixer, tenant également compte du manque à gagner résultant de l'absence de loyers et charges, la réparation de ce préjudice à 20.000 euros ;

Attendu que l'exécution du présent arrêt ne pouvant être suspendue par un éventuel pourvoi, la demande d'exécution provisoire formée par la SCI J s'avère sans objet ;

Attendu, qu'en l'état de ce qui précède, il y a lieu de rejeter intégralement les demandes de h. LA. ainsi que celles de la SCI J relatives au report au 1er août 2008 de la date de résiliation du contrat de commodat ainsi que de celle d'effet du versement de l'indemnité d'occupation ;

Que, succombante, h. LA. sera condamnée aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS,**

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

**statuant publiquement et contradictoirement,**

*Adoptant les motifs non contraires des Premiers Juges et par motifs propres,*

Déboute h. LA. de l'intégralité de ses demandes et la SCI J de ses demandes tendant à voir prononcer la résiliation du contrat de commodat ainsi que le versement de l'indemnité mensuelle d'occupation à compter du 1er août 2008,

Confirme le jugement du Tribunal de Première Instance en date du 10 octobre 2013 en ce qu'il a débouté h. LA. de sa demande de nullité de l'assignation introductive d'instance, dit qu'elle bénéficiait d'un contrat de commodat, prononcé la résiliation de ce contrat avec toutes conséquences de droit à compter du jugement, dit qu'elle libèrera les lieux dans le mois de la signification du jugement, ordonné son expulsion, l'a condamnée à verser une indemnité mensuelle d'occupation de 800 euros à compter du jugement et jusqu'à libération effective des lieux,

*Le réformant pour le surplus,*

Condamne h. LA. à payer à titre de dommages intérêts pour résistance abusive la somme de 20.000 euros à la SCI J,

Rejette en tant que de besoin comme inutiles ou mal fondées toutes conclusions et demandes plus amples ou contraires des parties,

Condamne h. LA. aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Régis BERGONZI, 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.

Vu les articles 58 à 62 de la loi n° 1398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Brigitte GRINDA GAMBARINI, Premier Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Mademoiselle Magali GHENASSIA, Juge de Paix, complétant la Cour et remplissant les fonctions de conseiller en vertu de l'article 22 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires, assistés de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 29 septembre 2014, par Madame Brigitte GRINDA GAMBARINI, Premier Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Mademoiselle Cyrielle COLLE, substitut du Procureur Général.

## Notes

## Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2013/10-10-11500>