

Cour d'appel, 11 juillet 2017, Monsieur a. g. NA. c/ la SARL RÉGENT

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	11 juillet 2017
<i>IDBD</i>	16191
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision postérieure</i>	Cour de révision, 19 février 2018 ^[1 p.6]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2017/07-11-16191>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation - Résiliation de plein droit - Non-paiement des loyers - Clause résolutoire

Résumé

En l'espèce, le bail à loyer conclu le 30 septembre 2016 entre la SARL RÉGENT et seulement Monsieur a. g. NA. se trouve résilié de plein droit depuis le 5 novembre 2016 par le jeu de la clause résolutoire qui y est contenue.

Le commandement de payer adressé au preneur exclusif de l'appartement donné à bail, c'est-à-dire l'appelant Monsieur a. g. NA., est demeuré infructueux puisqu'aucun règlement n'a été effectué par le locataire dans le délai de 8 jours qui lui était imparti à cet effet.

Ledit commandement, qui, en l'absence de l'appelant a. g. NA. à son domicile, a été déposé en Mairie de Monaco, mentionnait expressément l'intention du bailleur de se prévaloir du bénéfice de la clause résolutoire, dont le contenu y était intégralement reproduit.

Le magistrat des référés ne peut donc que tirer toutes conséquences utiles de la volonté des parties exprimées dans la seule convention de bail qui les lie, en l'occurrence le contrat de location, sa compétence trouvant son fondement dans la volonté même des parties au contrat de bail et ce, à l'exclusion des dispositions des articles 414 et suivants du Code de procédure civile, en sorte que les motifs inhérents à l'urgence ou à l'existence d'une contestation sérieuse sont inopérants.

Il convient de préciser que les dispositions de l'article 22 de la Constitution de la Principauté du 17 décembre 1962 ou 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 ne faisant pas obstacle aux principes du droit des contrats, le preneur s'étant expressément engagé à verser à sa bailleuse en contrepartie de l'occupation des locaux lui appartenant le montant des loyers déterminés dans le contrat de location sous peine de résiliation de plein droit du bail.

COUR D'APPEL

R.

ARRÊT DU 11 JUILLET 2017

En la cause de :

- Monsieur a. g. NA., né à Beyrouth (LIBAN), le 12 septembre 1951, de nationalité britannique, Administrateur de Société, demeurant à Monaco, « X1 » ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANT,

d'une part,

contre :

- La SARL RÉGENT, au capital de 15.000 euros, dont le siège social est sis à Monaco, 1 rue du Gabian, C/° MBC2, « Le Thalès », immatriculée au répertoire du commerce et de l'industrie de la Principauté de Monaco sous le n°15S06821, prise en la personne de ses deux cogérants actuellement en exercice, demeurant et domiciliés ès-qualités audit siège ;

Ayant primitivement élu domicile en l'Étude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, puis en celle de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la même Cour, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu l'ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2016 (R.1716) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Patricia GRIMAUD-PALMERO, huissier, en date du 24 janvier 2017 (enrôlé sous le numéro 2017/000089) ;

Vu les conclusions déposées les 28 mars 2017 et 23 mai 2017 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SARL RÉGENT ;

Vu les conclusions déposées le 26 avril 2017 par Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom d'a. g. NA. ;

À l'audience du 6 juin 2017, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par a. g. NA. à l'encontre d'une ordonnance de référé du 14 décembre 2016.

Considérant les faits suivants :

Par exploit d'huissier en date du 10 novembre 2016, la société à responsabilité limitée RÉGENT a fait citer en référé a. g. NA., avec lequel elle a conclu le 30 septembre 2016, moyennant paiement d'un loyer annuel fixé à la somme de 180.000 euros payable par mois anticipés le 1er de chaque mois, pour une durée non renouvelable de 32 mois ayant commencé à courir le 1er août 2016 pour se terminer le 31 mars 2019, un contrat de bail relatif à un appartement, ainsi qu'à deux caves et deux emplacements de garage dépendant de l'immeuble X1 à Monaco, pour voir constater la résiliation de plein droit de ce bail par le jeu de la clause résolutoire qui y était contenue suite au commandement demeuré infructueux, délivré le 28 octobre 2016, et ordonner en conséquence l'expulsion d'a. g. NA. et de tous occupants de son chef desdits locaux.

À l'audience du 30 novembre 2016 à laquelle l'affaire a été fixée devant le Juge des référés pour y être plaidée, a. g. NA., bien que régulièrement cité, n'a pas comparu, ni personne pour lui, en sorte qu'il a été statué par défaut à son encontre.

Suivant ordonnance en date du 14 décembre 2016, le Juge des référés, statuant par défaut, a :

- constaté la résiliation de plein droit, à la date du 5 novembre 2016, par le jeu de la clause résolutoire qui y était contenue, du bail à loyer n° 151797 en date du 30 septembre 2016 conclu entre la SARL RÉGENT et a. g. NA. portant sur un appartement situé au 28e étage de l'immeuble « X1 I », 6 Lacets Saint Léon à Monaco (lots n°259 et 260, escalier B et n° 261 et 262, escalier C), 2 caves (lots n°501 et 502) situées au 2e sous étage et 2 emplacements de garage (lots n°689 et 690) sis au 3e étage,
- imparti à a. g. NA. un délai de UN MOIS à compter du prononcé de la présente ordonnance pour libérer les lieux,
- ordonné d'ores et déjà, à défaut de ce faire, son expulsion de corps et de biens, et celle de tous occupants de son chef, de l'appartement, des caves et des emplacements de garage ci-dessus désignés,
- condamné a. g. NA. aux dépens.

Au soutien de cette décision, le Premier juge a constaté que le commandement délivré le 28 octobre 2016 était demeuré infructueux puisqu'aucun règlement n'avait été effectué par le locataire dans le délai de 8 jours qui lui était imparti à cet effet, en sorte que le bail à loyer du 30 septembre 2016 se trouvait ainsi résilié de plein droit depuis le 5 novembre 2016 par le jeu de la clause résolutoire conventionnelle.

Suivant exploit en date du 24 janvier 2017, a. g. NA. a interjeté appel de l'ordonnance de référé susvisée à l'effet de voir dire nul et de nul effet ou, à défaut, privé d'effets juridiques le commandement de payer signifié à lui seul et à l'exclusion de son épouse à la requête de la SARL RÉGENT par exploit du 28 octobre 2016 et, à titre subsidiaire et en l'état de la contestation sérieuse, dire n'y avoir lieu à référé pour défaut d'urgence.

Il expose en substance que :

- le commandement de payer et la procédure de référé auraient dû être respectivement signifiés à Monsieur a. NA. et à son épouse d. RO. SO. KH.,
- les époux sont associés à la direction de la famille ce qui implique qu'ils devaient recevoir une double notification du congé concernant le logement familial,
- le bailleur ne peut donc notifier son congé qu'à un seul des deux époux même si le contrat a été conclu seulement avec lui,
- le commandement de payer est donc de nul effet et ne peut produire aucune conséquence juridique,
- 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 et il aurait fallu donner congé à l'épouse pour lui permettre de réceptionner l'acte,
- la commune intention des parties était de laisser au preneur un délai de 30 jours pour que la clause résolutoire conventionnelle puisse acquérir ses effets et une telle contestation sérieuse s'oppose en l'espèce à la demande,
- les causes du commandement de payer du 28 octobre 2016 ont effectivement été réglées le 15 novembre 2016 en sorte qu'aucune urgence ne préside à la demande au sens des dispositions de l'article 414 du Code de procédure civile.

La SARL RÉGENT, intimée, entend pour sa part voir confirmer l'ordonnance rendue le 14 décembre 2016 par le Juge des référés en excipant des moyens suivants :

- Monsieur NA. est seul titulaire du bail et la SARL RÉGENT n'était pas tenue de faire signifier le commandement de payer à son épouse alors même que les dispositions monégasques ne connaissent pas l'équivalent de l'article 1751 du Code civil Français,

- le commandement de payer signifié le 28 octobre 2016 est parfaitement valable et le locataire n'a pas payé les sommes réclamées dans le délai imparti,
- la prétendue contestation sérieuse n'est pas opérante car le bail invoqué par Monsieur NA. est en date du 11 janvier 2016 et correspond à la première version du contrat qui n'a jamais été signée,
- ce n'est que le 14 avril 2016 que les parties se sont accordées sur les conditions locatives et ont signé un contrat de bail produisant ses effets régulièrement entre les parties et prévoyant un délai de huit jours pour la mise en œuvre de la clause résolutoire,
- l'urgence est caractérisée car le locataire est à ce jour redevable de 53.335 euros au titre d'indemnités d'occupation pour les mois de janvier à mars 2017.

Aux termes de nouveaux écrits judiciaires en date du 26 avril 2017 l'appelant réitère le bénéfice de son exploit d'appel et, y ajoutant, entend voir déclarer nulle l'assignation délivrée le 10 novembre 2016 devant le Juge des référés au regard des dispositions de l'article 136 du Code de procédure civile dès lors que la SARL RÉGENT se domicilie à une adresse erronée à laquelle elle ne se trouve plus depuis le 20 mai 2016 ayant transféré son siège social 1 rue du Gabian à Monaco.

La SARL RÉGENT, intimée, réitérant l'ensemble de ses biens et prétentions, a conclu le 23 mai 2017 au rejet de l'exception de nullité du commandement de payer du 28 octobre 2016 et de l'assignation en référé du 10 novembre 2016 caractérisant des demandes nouvelles en cause d'appel et invoquées après leur défense au fond.

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 l'appel interjeté par Monsieur a. g. NA. dans les conditions de forme et délais prescrites par le Code de procédure civile apparaît régulier et doit être déclaré recevable ;

Attendu que, sur la demande de nullité de l'exploit d'assignation et du commandement de payer, formée pour la première fois en cause d'appel et après discussion sur le fond, elle sera déclarée irrecevable par l'application combinée des dispositions des articles 431 et 264 du Code de procédure civile ;

Attendu que le bail à loyer conclu le 30 septembre 2016 entre la SARL RÉGENT et seulement Monsieur a. g. NA. contient sous l'intitulé « Résolution », une clause qualifiée de résolutoire stipulant « À défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, à son échéance ou à défaut d'exécution de l'une des quelconques clauses du présent bail, et huit jours après une sommation par simple lettre recommandée d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer resté sans effet (qui, de convention expresse, constituera une mise en demeure suffisante), le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit à volonté du Bailleur seul et sans que celui-ci ait à faire preuve d'aucun préjudice. Le Preneur sera alors déchu de tous les droits et bénéfices que lui confère le présent bail, sans qu'il soit besoin d'en faire prononcer judiciairement la résiliation. Dans le cas où, malgré ce qui précède, se Preneur se refuserait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé » ;

Attendu que par exploit de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, Huissier de Justice à Monaco, en date du 28 octobre 2016, la SARL RÉGENT a fait régulièrement commandement à son seul cocontractant, preneur exclusif de l'appartement donné à bail, c'est-à-dire Monsieur a. g. NA., de s'acquitter dans un délai de huit jours à compter de sa délivrance, de la somme de 81.001 euros, représentant les loyers d'août à octobre 2016 et provisions sur charges afférentes à la même période ainsi que le cautionnement ;

Que ledit commandement, qui, en l'absence d'a. g. NA. à son domicile, a été déposé en Mairie de Monaco, mentionnait expressément l'intention du bailleur de se prévaloir du bénéfice de la clause résolutoire, dont le contenu y était intégralement reproduit ;

Que le magistrat des référés ne peut donc que tirer toutes conséquences utiles de la volonté des parties exprimées dans la seule convention de bail qui les lie, en l'occurrence le contrat de location signé le 30 septembre 2016, sa compétence trouvant son fondement dans la volonté même des parties au contrat de bail et ce, à l'exclusion des dispositions des articles 414 et suivants du Code de procédure civile, en sorte que les motifs inhérents à l'urgence ou à l'existence d'une contestation sérieuse sont inopérants ;

Attendu qu'il est en l'espèce établi que le commandement de payer est demeuré infructueux puisqu'aucun règlement n'a été effectué par le locataire dans le délai de 8 jours qui lui était imparti à cet effet ;

Qu'il s'ensuit que le bail à loyer du 30 septembre 2016 se trouve ainsi résilié de plein droit depuis le 5 novembre 2016 par le jeu de la clause résolutoire qui y est contenue, les dispositions de l'article 22 de la Constitution de la Principauté du 17 décembre 1962 ou 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 ne faisant pas obstacle aux principes du droit des contrats, le preneur s'étant expressément engagé à verser à sa bailleuse en contrepartie de l'occupation des locaux lui appartenant le montant des loyers déterminés dans le contrat de location sous peine de résiliation de plein droit du bail ;

Que c'est donc sans méconnaître les textes précités que la SARL RÉGENT a fait signifier le commandement de payer litigieux au seul signataire du contrat de bail et non aux deux époux ;

Attendu que la demande tendant à voir ordonner l'expulsion d'a. g. NA. apparaissait donc bien fondée, l'ordonnance de référé du 14 décembre 2016 devant être confirmée en toutes ses dispositions ;

Attendu que Monsieur a. g. NA. qui succombe, supportera la charge des dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Déclare a. g. NA. recevable en son appel,

Déclare irrecevable la demande tendant à voir prononcer la nullité du commandement de payer du 28 octobre 2016 et de l'assignation en référé du 10 novembre 2016,

Au fond déboute a. g. NA. des fins de son appel et confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2016,

Condamne a. g. NA. aux entiers dépens d'appel et dit qu'ils seront distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, 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.

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, Monsieur Éric SENNA, Conseiller, assistés de Madame Nadine VALLAURI, Greffier,

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

Lecture est donnée à l'audience publique du 11 JUILLET 2017, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier Substitut du Procureur Général.

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2018/02-19-16748>