

Cour d'appel, 26 mars 2019, Monsieur st. C. et Madame sy. C. née F. c/ Monsieur g. S.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	26 mars 2019
<i>IDBD</i>	17964
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2019/03-26-17964>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Procédure civile - Exploits - Signification du jugement - Nullité (non) - Vice de forme - Existence d'un grief (non)

Résumé

En application de l'article 264 du Code de procédure civile, modifié par la loi n° 1.423 du 2 décembre 2015, le vice de forme dans la signification du jugement, portant sur l'adresse du bailleur, n'entraîne pas la nullité de cet acte dès lors qu'il n'a pas causé grief au locataire, le bailleur ayant élu domicile en l'étude de son avocat et la signification mentionnant cette élection de domicile.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 26 MARS 2019

En la cause de :

- 1/ Monsieur st. C., né le 1er avril 1970 à Monaco, de nationalité française ;
- 2/ Madame sy. C. née F., son épouse, née le 9 juin 1970 à Nice, de nationalité française ;

demeurant ensemble X1 à Monaco ;

Ayant tous deux élu domicile en l'Étude de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaçant ledit avocat-défenseur ;

APPELANTS,

d'une part,

contre :

- Monsieur g. S., né le 13 février 1962 à Monaco, de nationalité belge, se disant domicilié aux termes de la signification et sommation d'avoir à quitter les lieux délivrée à sa requête le 3 juillet 2018, X2 à Monaco, mais demeurant en réalité « X3 » - X3 à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaçant ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉ,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 7 juin 2018 (R. 5399) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation et défenses à exécution provisoire du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 27 juillet 2018 (enrôlé sous le numéro 2019/000014) ;

Vu les conclusions déposées le 4 décembre 2018 par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de Monsieur g. S. ;

À l'audience du 5 février 2019, 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 Monsieur st. C. et Madame sy. C. née F. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 7 juin 2018.

Considérant les faits suivants :

Par acte authentique du 10 mai 2016, g. S. a acquis de la SAM A les lots n° 142, 30 et 114 de l'immeuble en copropriété dénommé « X2 » situés à Monaco - X1 et constitués respectivement d'un appartement de quatre pièces au troisième étage, d'un parking au quatrième sous-sol et d'une cave.

Ces biens étaient occupés par st. C. et sy F. épouse C.

Initialement, st. C. était titulaire d'un bail conclu le 31 août 2005 avec Monsieur M. portant sur un appartement situé à Monaco X1, bail renouvelé pour une durée de six ans à compter du 1er septembre 2011.

Le 18 septembre 2015 la SAM A, venant aux droits de Monsieur M. a conclu une convention avec les époux C. faisant état d'un projet d'opération immobilière impliquant la démolition de l'immeuble initial où se trouvait le bien donné à bail et d'une proposition de relogement, en application de l'article 15 de la loi n° 1.291 du 28 décembre 2000, la SAM A s'engageant à acquérir immédiatement l'appartement, le parking et la cave susvisés dans l'immeuble « X2 » afin de procéder à leur relogement.

Un avenant au bail du 31 août 2005 a été conclu le 19 octobre 2015, actant le relogement de st. C. au sein de l'immeuble « X2 », la location restant en conformité aux dispositions de la loi du 28 décembre 2000 modifiée par la loi du 21 décembre 2004 et toutes les conditions du bail d'origine restant inchangées.

Par acte du 18 mai 2016 g. S. a fait dénoncer aux époux C. une attestation dressée par Maître REY, notaire, relatant l'acquisition du 10 mai 2016, et leur a fait donner congé pour le 30 novembre 2016, afin d'exercer son droit de reprise sur lesdits biens en vertu des dispositions des articles 16-1 et suivants de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000.

Par ce même acte g. S. a notifié aux époux C. qu'il n'était pas en mesure d'assurer leur relogement au sens de l'article 16-6 de la même loi faute de disposer à Monaco d'un logement susceptible de leur être proposé.

Par acte d'huissier du 19 mai 2016 g. S. a fait dénoncer ledit congé au Ministre d'État.

À défaut de libération des lieux au 30 novembre 2016 g. S. a, par acte d'huissier du 5 décembre 2016, fait assigner les époux C. devant le Tribunal de première instance pour obtenir, avec le bénéfice de l'exécution provisoire, la validation du congé aux fins d'exercice du droit de reprise donné le 18 mai 2016 pour le 30 novembre 2016, avec toutes conséquences de droit.

Par jugement contradictoire du 7 juin 2018 le Tribunal de première instance a :

- validé le congé aux fins d'exercice du droit de reprise pour habiter délivré à st. C. et sy. C. à la requête de g. S. le 18 mai 2016,
- constaté en conséquence la résiliation du bail à la date du 30 novembre 2016,
- dit que st. C. et sy. C. devront libérer les lieux de tout occupant de leur chef et de tout bien et tous effets personnels dans le délai de deux mois suivant la notification qui leur sera faite de la présente décision,
- ordonné en tant que de besoin, passé ce délai, leur expulsion, ainsi que celle de tout occupant de leur chef, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si nécessaire des locaux qu'ils occupent soit les lots n° 142, 30 et 114 de l'immeuble en copropriété dénommée « X2 » sis à Monaco - X1 constitués respectivement d'un appartement au troisième étage portant le n° 32, d'un parking au quatrième sous-sol portant le n° 12 et d'une cave au premier sous-sol portant le n° 15,
- fixé à 1.000 euros le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation due par st. C. et sy. C. à g. S. à compter du 1er décembre 2016, et en tant que de besoin, condamné solidairement st. C. et sy. C. aux paiements desdites sommes,
- ordonné l'exécution provisoire du présent jugement,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné solidairement st. C. et sy. C. aux dépens distracts au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous son affirmation de droit,
- ordonné que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Pour statuer ainsi le Tribunal a fait valoir en substance que :

- le congé délivré le 18 mai 2016 par le propriétaire est valable au regard des dispositions de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 qui a amendé la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 consécutivement à l'annulation de certaines de ses dispositions par le Tribunal Suprême, les relations entre les parties demeurant régies par ce dernier texte dont les dispositions sont d'ordre public et s'appliquent aux contrats en cours,

- l'allégation de fraude imputée par les époux C. à la SAM A, et à laquelle g. S. aurait contribué, n'est pas démontrée,
- la SAM A, qui n'a pas été appelée en cause, ne peut pas se défendre de sorte qu'il n'y a pas lieu de vérifier le bien-fondé des imputations soutenues à son encontre,
- il n'existe aucun élément de nature à introduire un doute sérieux sur la régularité des démarches entreprises par g. S. pour vendre à l'Administration des Domaines son bien, lequel se trouvait dans le périmètre d'une opération immobilière domaniale dénommée « Y », et acquérir un autre bien pour se reloger,
- la nécessité qu'avait g. S. de se reloger est établie,
- la seule mention de « loyers » sur les reçus de deux paiements, reçus après la délivrance du congé, ne permet pas de conclure que g. S. aurait renoncé à se prévaloir du congé en l'absence de tout acte positif ou d'écrit en ce sens,
- le congé valablement donné pour le 30 novembre 2016 entraîne la résiliation du bail à cette date et l'obligation pour les époux C. de libérer les lieux,
- les circonstances particulières de l'espèce tenant notamment au prix du bien libre d'occupation, au loyer payé par les époux C. (968 euros), au montant du bail précaire payé par g. S. (1.268 euros), au fait qu'il a acquis le bien pour l'habiter et non pour le louer à titre de rapport, à la privation qu'il subit depuis la date escomptée de reprise et également au fait que les époux C. bénéficiaient des dispositions favorables de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, justifient de fixer à 1.000 euros le montant de l'indemnité d'occupation due par les époux C.
- le caractère abusif de la résistance des époux C. n'est pas démontré,

- le bénéfice de l'exécution provisoire est justifié par l'urgence dès lors que g. S. est logé de manière précaire par l'Administration des Domaines sans garantie de renouvellement de cette convention d'occupation précaire et que le loyer l'oblige à une dépense mensuelle non prévue.

Par exploit d'appel et assignation avec défenses à exécution provisoire du 27 juillet 2018, st. C. et sy F. épouse C. I ont interjeté appel du jugement susvisé, signifié le 3 juillet 2018, à l'effet de voir la Cour d'appel :

- «- constater que l'adresse spécifiée par g. S. sur la signification et sommation d'avoir à quitter les lieux du 3 juillet 2018 est fautive, en sorte que la formalité de l'article 136-2 du Code de procédure civile n'est pas satisfaite,
- par conséquent, prononcer la nullité de la signification et sommation d'avoir à quitter les lieux, délivrée aux époux C. le 3 juillet 2018,
- supprimer l'exécution provisoire dont est assorti le jugement du 7 juin 2018,
- recevoir les époux C. en leur appel et les y déclarés fondés,
- réformer le jugement entrepris,

Statuant à nouveau,

- à titre principal, vu le principe de la non rétroactivité de la loi,
- dire que seule la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 s'applique au contrat de bail conclu le 31 août 2005 entre st. C. et Monsieur b. M. aux droits duquel est venu la SAM A,
- dire que le droit de reprise revendiqué par g. S. au titre de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ne peut s'exercer en l'absence de textes applicables aux relations juridiques des parties prévoyant les modalités d'exercice de ce droit de reprise en l'état de leur annulation par décision du Tribunal Suprême du 18 janvier 2006,
- constater qu'à supposer que l'article 16-2 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 soit applicable, il n'a pas été mis en œuvre conformément aux modalités prévues par cette loi d'ordre public,

En conséquence et dans tous les cas,

- déclarer nul le congé signifié le 18 mai 2016,

subsidiatement, vu le principe « *fraus omnia corrumpit* »,

- dire que Monsieur g. S. s'est rendu complice de la fraude orchestrée par la SAM A visant à faire obstacle au droit au renouvellement du bail de Monsieur C. et à son droit au logement,
- dire que cette fraude peut faire obstacle à ses droits au renouvellement du bail et au logement,
- déclarer nul le congé signifié le 18 mai 2016 et en tout cas inopposable aux époux C. très subsidiairement,

- constater que Monsieur g. S. après la délivrance du congé, a donné quittance aux époux C. du paiement de plusieurs trimestres de loyer,
- dire et juger que ces quittances de loyer ont emporté renonciation aux effets du congé du 18 mai 2016,

En tout état de cause :

- débouter Monsieur g. S. de toutes ses demandes,
- le condamner à payer aux époux C. la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner Monsieur g. S. aux entiers dépens tant de première instance que d'appel, distraits au profit de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».

Les époux C. font valoir que l'exploit de signification qui leur a été délivré le 3 juillet 2018 ne satisfait pas aux exigences de l'article 136-2° du Code de procédure civile en ce que l'adresse du requérant étant fautive cela équivaut à une absence de mention de l'adresse de g. S.

Ils soutiennent que cette irrégularité prive l'acte d'un élément essentiel et qu'en conséquence, la nullité de la signification et sommation d'avoir à quitter les lieux doit être prononcée.

Sur les défenses à exécution provisoire, les époux C. font valoir que g. S. a créé par lui-même la prétendue situation d'urgence dans laquelle il se trouverait dès lors que rien ne l'obligeait à vendre à l'Administration des Domaines

l'appartement dont il était propriétaire et qu'en tout état de cause, il bénéficie d'un logement dans la X3 dont le contrat de bail a été reconduit.

st. C. ajoute qu'en sa qualité d'enfant du pays il vit à Monaco depuis sa naissance, son épouse résidant avec lui depuis leur mariage, que leurs trois enfants, également enfants du pays, résident avec eux, que pour les besoins de sa profession auprès de la SMEG il doit résider dans la zone d'habitat d'astreinte dont le périmètre doit être compatible avec les sujétions de service attachées à l'astreinte et que les multiples démarches qu'il a entreprises n'ont abouti à aucune proposition de relogement.

Aux termes de conclusions déposées le 4 décembre 2018, g. S. demande à la Cour de :

« - constater que les époux C. ont décidé de quitter les lieux au plus tard le 10 décembre 2018,

Par voie de conséquence, et si par impossible et contre toute logique les époux C. entendaient maintenir non seulement leur appel mais aussi leur demande tendant au rapport de l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 7 juin 2018 :

- à la première audience utile de la Cour d'appel statuant avant-dire-droit au fond sur lesdites défenses à l'exécution provisoire ordonnée par la décision de première instance,*
- voir débouter les époux C. de leur demande tendant à voir supprimer l'exécution provisoire dont est assorti le jugement du 7 juin 2018, cette demande n'ayant plus lieu d'être,*
- voir débouter les époux C. de leurs demandes en nullité de l'exploit de signification et sommation d'avoir à quitter les lieux qui leur a été délivré le 3 juillet 2018 et dire que cet exploit produira son plein et entier effet,*

Sur le fond,

- vu la notification de congé aux fins d'exercice du droit de reprise signifié à la requête de Monsieur S. le 18 mai 2016 à Monsieur et Madame C. et dénoncé le 19 mai 2016 à Monsieur le Ministre d'État,*
- si par impossible les époux C. devaient persévérer dans leur appel devenu sans objet dès lors qu'ils quittent spontanément les lieux litigieux libérés au profit de leur légitime propriétaire,*
- confirmer dans toutes ses dispositions le jugement du Tribunal de première instance de Monaco du 7 juin 2018,*
- valider le congé aux fins d'exercice du droit de reprise signifié le 18 mai 2016 à la requête de Monsieur S. aux époux C. pour le 30 novembre 2016, avec toutes conséquences de droit,*
- dire et juger que Monsieur st. C. et Madame sy. C. sont occupants sans droit ni titre depuis le 1er décembre 2016 des locaux sis dans l'immeuble « X2 » - X1 et X4 à Monaco,*
- ordonner l'expulsion de Monsieur st. C. et Madame sy. C. avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin était, de l'appartement qu'ils occupent portant le n° 32 situé au 3ème étage de l'immeuble « X2 », formant le lot n° 142 dudit immeuble sis à Monaco - X1 et X4, ainsi que de l'emplacement de parking portant le n° 12 sis au 4ème sous-sol dudit immeuble constituant le lot n° 30, et de la cave portant le n° 15, située au premier sous-sol dudit immeuble, constituant le n° 114, et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,*
- condamner solidairement Monsieur st. C. et Madame sy. C. à verser à Monsieur S. la somme de 20.000 euros à titre de dommages-intérêts en raison du caractère abusif de leur appel,*
- débouter Monsieur st. C. et Madame sy. C. de l'ensemble de leurs demandes fins et conclusions,*
- condamner solidairement Monsieur st. C. et Madame sy. C. aux entiers dépens, distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».*

S'agissant de la demande de nullité de la signification et de la sommation d'avoir à quitter les lieux du 3 juillet 2018, g. S. fait valoir principalement que l'erreur matérielle commise par l'huissier de justice en ce qui concerne son domicile n'a causé aucun grief aux époux C.

Sur la demande de suppression de l'exécution provisoire, g. S. soutient en substance qu'il est bien fondé à prétendre qu'il y a urgence à ce qu'il puisse enfin avoir la jouissance de son appartement dont les époux C. sont actuellement occupants sans droit ni titre depuis deux ans en lui versant une indemnité d'occupation de 1.000 euros par mois pour un appartement dans un immeuble de standing de plus de 100 m², avec de grandes terrasses, une cave et un parking.

Il fait valoir qu'aux termes d'un courrier officiel de Maître FILIPPI du 28 novembre 2018, les époux C. entendent restituer les clés de l'appartement litigieux et de ses annexes au plus tard le 10 décembre 2018, ce qui signifie qu'ils ont trouvé à se reloger dans un autre appartement de sorte que les défenses à exécution provisoire formulées n'ont plus lieu d'être dès lors qu'ils quittent les lieux de leur propre initiative.

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, régulièrement formé dans les conditions de fond et de forme prévues par le Code de procédure civile, doit être déclaré recevable ;

Attendu qu'aux termes de l'article 136 du Code de procédure civile : « *Tout exploit contiendra :*

[...] 2° Le nom, les prénoms, la profession et le domicile de la partie requérante et de la partie à laquelle l'exploit sera signifié ou du moins une désignation précise de l'une et de l'autre » ;

Que l'article 155 du même Code dispose que ces dispositions devront être observées à peine de nullité ;

Et que l'article 264 du Code de procédure civile, modifié par la loi n° 1.423 du 2 décembre 2015, ajoute que :

« *Aucune nullité pour vice de forme d'exploit introductif d'instance ou d'autres actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité à l'origine du vice a causé un grief à la partie l'ayant invoquée » ;*

Qu'il en découle que celui qui entend obtenir la nullité d'un acte en raison d'un vice de forme, doit démontrer que cette irrégularité lui cause un grief ;

Qu'en l'occurrence, l'acte contenant signification du jugement du 7 juin 2018 et sommation d'avoir à quitter les lieux délivré aux époux C. par Maître NOTARI le 3 juillet 2018 mentionne que g. S. est domicilié X2 à Monaco ;

Qu'il n'est pas contesté par g. S. que cette adresse correspond à son ancien domicile, l'huissier ayant reproduit l'adresse figurant dans l'assignation du 5 décembre 2016, alors qu'au 3 juillet 2018 il demeurait X3 ;

Que cependant, il résulte des actes de la procédure que g. S. dès l'assignation initiale délivrée aux époux C. a élu domicile en l'étude de son avocat-défenseur ;

Que la signification et sommation d'avoir à quitter les lieux délivrée le 3 juillet 2018 rappelle cette élection de domicile ;

Que les époux C. ont d'ailleurs fait signifier le 27 juillet 2018 leur acte d'appel et d'assignation avec défenses à exécution provisoire au domicile élu de g. S. ;

Qu'il est établi au demeurant que les époux C. savaient que g. S. demeurait X3 dès lors que celui-ci avait communiqué lors de l'instance devant le Tribunal de première instance le bail précaire afférent à ce logement consenti par l'Administration des Domaines le 21 décembre 2016 ;

Qu'il s'ensuit que les époux C. ne démontrent pas que l'irrégularité de forme résultant de l'inobservation des dispositions de l'article 136 du Code de procédure civile leur ait causé un quelconque grief ;

Qu'ils doivent en conséquence être déboutés de leur demande tendant à la nullité de l'acte d'huissier de justice délivré le 3 juillet 2018 contenant signification du jugement du Tribunal de première instance du 7 juin 2018 et sommation d'avoir à quitter les lieux ;

Attendu que selon l'article 203 du Code de procédure civile, si l'exécution provisoire a été ordonnée hors des cas prévus par la loi, elle peut être rapportée par la juridiction d'appel ;

Qu'en l'occurrence, le Tribunal de première instance a considéré en application des dispositions de l'article 202 du même code que g. S. était bien fondé à invoquer un cas d'urgence dès lors qu'il était logé par l'Administration des Domaines sans garantie de renouvellement de la convention d'occupation précaire consentie et que le loyer l'obligeait à une dépense mensuelle non prévue ;

Qu'il est indiqué dans un courrier officiel de Maître FILIPPI, daté du 28 novembre 2018 et adressé au conseil de g. S. que ses clients, les époux C. « *vont quitter les lieux de manière à restituer les clefs au plus tard le 10 décembre 2018* » et qu'ils entendent « *procéder à l'état des lieux de sortie à cette date* » ;

Qu'il s'ensuit que la demande tendant à la suppression de l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 7 juin 2018 qui aurait eu pour effet de surseoir à leur expulsion et de leur permettre de se maintenir dans les lieux, se trouve désormais dépourvue de portée en l'état de leur volonté exprimée de quitter le logement de leur propre initiative ;

Qu'il convient donc de rejeter les défenses à exécution provisoire formées par les époux C. ;

Attendu qu'il y a lieu, avant-dire-droit au fond, d'inviter les parties à actualiser leurs demandes en considération des éléments évoqués dans le courrier précité du 28 novembre 2018, selon le calendrier fixé au dispositif de la présente décision ;

Attendu que les dépens doivent être réservés ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit l'appel de st. C. et de sy F. épouse C. à l'encontre du jugement du Tribunal de première instance du 7 juin 2018,

Déboute st. C. et sy F. épouse C. de leur demande tendant à la nullité de l'acte d'huissier de justice du 3 juillet 2018 contenant signification du jugement du Tribunal de première instance du 7 juin 2018 et sommation d'avoir à quitter les lieux,

Rejette la demande de st. C. et de sy F. épouse C. tendant à voir supprimer l'exécution provisoire dont est assorti le jugement du 7 juin 2018,

Avant-dire-droit sur le surplus,

Invite les parties à actualiser leurs demandes au fond en considération des éléments contenus dans le courrier de Maître FILIPPI daté du 28 novembre 2018, selon le calendrier suivant :

- Maître Sarah FILIPPI pour le compte de st. C. et de sy F. épouse C. le 21 mai 2019,
- Maître Joëlle PASTOR-BENSA pour le compte de g. S. le 25 juin 2019,
- renvoie à plaider à l'audience du 9 juillet 2019,

Réserve les dépens,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 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 Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Françoise CARRACHA, Conseiller, Madame Claire GHERA, Conseiller, assistées de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

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

Lecture est donnée à l'audience publique du 26 MARS 2019, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint, en présence de Madame sy. PETIT-LECLAIR, Procureur Général.