

Cour de révision, 17 octobre 1973, A. c/ S.C.I. Mercure et D. ès qualités de syndic de la faillite d'A.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	17 octobre 1973
<i>IDBD</i>	25659
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1973/10-17-25659>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Clause contractuelle - Faillite - Résiliation de plein droit - Validité

Faillite

Baux - Continuation - Notification au bailleur - Actif insuffisant - Paiement du loyer - Impossibilité

Résumé

Les clauses contractuelles de résiliation « de plein droit » des baux, en cas de faillite du preneur, ne rentrent pas dans les stipulations prohibées par l'article 28 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux.

Les dispositions de l'article 421 du Code de Commerce allouant au syndic un délai de 8 jours, à compter de la date du dépôt au greffe général de l'état des créances, pour notifier au bailleur son intention de continuer les baux des immeubles occupés par le failli pour son commerce et son habitation et prévoyant la suspension de toutes actions en résiliation pendant ledit délai n'ont pas été enfreintes dès lors qu'il a été constaté par les juges du fond qu'en tout état de cause il eut été impossible au syndic de demander, en vertu de l'article 421, la continuation des baux, faute d'avoir trouvé des éléments d'actif permettant de satisfaire aux obligations du locataire pour le paiement des loyers.

LA COUR DE RÉVISION,

Sur le premier moyen

Attendu qu'il résulte de l'arrêt confirmatif attaqué, que J. A. exploitait un commerce dans l'immeuble ., en vertu de deux baux consentis par la Société Civile Immobilière « Mercure », qu'il était stipulé qu'en cas de faillite du preneur, les baux seraient résiliés de plein droit et sans formalité judiciaire, si bon semblait au bailleur, l'expulsion pouvant être prononcée par simple ordonnance de référé ; qu'A. ayant été déclaré en faillite, la Société bailleuse l'a assigné, avec le syndic, afin de faire constater la résiliation des baux et prononcer l'expulsion des occupants ;

Attendu que le pourvoi reproche à l'arrêt qui a fait droit à ces demandes d'avoir admis la validité des clauses sus visées, au mépris de l'article 28 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, sur les loyers commerciaux, qui édicte « *Seront nuls et de nul effet, qu'elle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour conséquence directe de faire échec aux dispositions de la présente loi* » ;

Mais attendu que les juges du fond ont justement observé que les clauses contractuelles de résiliation « *de plein droit* » des baux, en cas de faillite du preneur, ne rentraient pas dans les stipulations prohibées par l'article 28 de la loi précitée ;

Que, par suite, ce texte n'a pas été violé ;

Sur les deuxième et troisième moyens réunis

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir, sans répondre à toutes les conclusions prises par A., enfreint la réglementation de l'article 421 du Code de commerce allouant au syndic un délai de 8 jours, à compter de la date du dépôt, au Greffe Général, de l'état des créances, pour notifier au bailleur son intention de continuer les baux des immeubles occupés par le failli pour son commerce et son habitation et prévoyant la suspension de toutes actions en résiliation pendant ledit délai ;

Mais attendu que le Tribunal a relevé qu'en tout état de cause, il eut été impossible au syndic de demander, en vertu de l'article 421, la continuation des baux, faute d'avoir trouvé des éléments d'actif permettant de satisfaire aux obligations du locataire pour le paiement du loyer ;

Que, par ce seul motif des premiers juges, qu'elle s'est approprié en l'adoptant, la Cour d'Appel, qui a répondu aux conclusions dont elle était saisie, a, sans encourir aucune des critiques du moyen, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

MM. Camboulives, prem. pr., Constant rapp., Default, prem. subst. gén.. MMe Boisson, Marquet et Sanita, av. déf.