

Cour de révision, 1 juin 1999, M. d'A. c/ de K.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	1 juin 1999
<i>IDBD</i>	26692
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1999/06-01-26692>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Résiliation

- Indemnité d'occupation (non)
- Absence de maintien indu dans les lieux

Cour de révision

Pourvoi en matière civile

- Cassation
- Manque de base légale : violation de l'article 1229 du Code civil (absence de faute)

Résumé

Selon les juges du fond, par acte du 21 avril 1986, de K. a donné à bail un appartement à M. d'A. pour une durée de 3 ans renouvelable ; le 27 janvier 1995, la locataire a signifié au propriétaire son intention de ne pas reconduire la location à l'échéance du 30 avril 1995 ; toutefois, elle avait remis les clés au concierge de l'immeuble dès le 30 septembre 1994 ; de K. ne devait entrer en possession des clés que le 18 avril 1997, en exécution d'une ordonnance de référé du 9 avril 1997.

Pour condamner M. d'A. à payer une indemnité d'occupation pour la période du 1er mai 1995 au 18 avril 1997, l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, se borne à énoncer qu'en déposant les clés chez la concierge de l'immeuble, personne dépourvue de tout mandat, M. d'A. n'avait pas exécuté l'obligation contractuelle de restituer les lieux au propriétaire à l'expiration du bail.

En statuant ainsi alors qu'une indemnité d'occupation n'est due qu'en raison d'une faute de celui qui se maintient indûment dans les lieux, sans rechercher si les conditions d'octroi de la réparation prévue aux clauses particulières du bail étaient réunies en l'espèce, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

La Cour de révision,

Sur le moyen unique pris de la violation des articles 1229 du Code civil et 199 du Code de procédure civile :

Vu lesdits articles ;

Attendu, selon les juges du fond, que par acte du 21 avril 1986, M. de K. a donné à bail un appartement à E. M. d'A. pour une durée de trois ans renouvelable ; que le 27 janvier 1995, la locataire a signifié au propriétaire son intention de ne pas reconduire la location à l'échéance du 30 avril 1995 ; que toutefois, elle avait remis les clés au concierge de l'immeuble dès le 30 septembre 1994 ; que M. de K. ne devait entrer en possession des clés que le 18 avril 1997, en exécution d'une ordonnance de référé du 9 avril 1997 ;

Attendu que pour condamner E. M. d'A. à payer une indemnité d'occupation pour la période du 1er mai 1995 au 18 avril 1997, l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, se borne à énoncer qu'en déposant les clés chez la concierge de l'immeuble personne dépourvue de tout mandat, E. M. d'A. n'avait pas exécuté l'obligation contractuelle de restituer les lieux au propriétaire à l'expiration du bail ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors qu'une indemnité d'occupation n'est due qu'en raison d'une faute de celui qui se maintient indûment dans les lieux, sans rechercher si les conditions d'octroi de la réparation prévue aux clauses particulières du bail étaient réunies en l'espèce, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

Casse et annule l'arrêt rendu le 16 juin 1998 entre les parties en ce qu'il a condamné E. M. d'A. à payer une indemnité d'occupation à M. de K. ;

Renvoie la cause et les parties à la prochaine session de la Cour de révision ;

MM. Monegier du Sorbier, prem. prés. ; Jouhaud, vice-prés. ; Malibert, cons. rap. ; Apollis et Cathala, cons. ; Serdet, proc. gén. ; Montecucco, gref. en chef ; Mes Escaut et Léandri, av. déf. ; Piwnica, av. aux Conseils.

Note

Cet arrêt casse et annule l'arrêt infirmatif rendu le 16 juin 1998.