

Cour de révision, 5 octobre 1999, De K. c/ M. d'A.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Cour de révision
Date	5 octobre 1999
IDBD	26714
Matière	Civile
Décision antérieure	Cour de révision, 1 juin 1999 ^[1 p.4]
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématique	Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1999/10-05-26714>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Maintien, dans les lieux dilatoire (non)

- Congé donné par le locataire, dans le respect du bail

- Remise des clefs à la concierge

Indemnité d'occupation demandée, infondée

Résumé

Le bailleur se prévaut des dispositions d'un bail d'habitation du 21 avril 1986 renouvelé selon lesquelles une indemnité d'occupation sera due si, par des manœuvres dilatoires, le preneur parvient à se maintenir, même provisoirement, dans les lieux.

Mais, il est établi que le locataire a donné congé dans le respect de la convention, le 27 janvier 1995 pour le 30 avril suivant, en versant aux débats la facture relative à son déménagement intervenu le 18 août 1994.

Dès lors, il ne saurait être valablement soutenu qu'elle s'est, même provisoirement, maintenue dans les lieux, et ce nonobstant l'abandon dans le local loué d'objets lui appartenant ; d'autre part, la seule remise des clefs à la concierge, même si elle n'est pas rigoureusement conforme aux stipulations du bail, ne peut s'analyser en des « *manœuvres dilatoires* » destinées à se maintenir dans les lieux.

La Cour de révision,

Attendu que par arrêt du 1er juin 1999, la Cour de révision a cassé et annulé l'arrêt rendu le 16 juin 1998 par la Cour d'appel de Monaco, en ce qu'il a condamné É. M. d'A. à payer une indemnité d'occupation à M. de K. ; que la cause et les parties ont été renvoyées à la prochaine session de la Cour de révision ; que l'affaire a été inscrite au rôle de la session qui s'est ouverte le 1er octobre 1999 ;

Attendu que la Cour de révision, statuant sur l'appel interjeté par M. de K. du jugement du Tribunal de première instance du 23 juillet 1996 est saisie par conclusions de l'appelant qui sollicite la condamnation de É. M. D'A. à lui payer la somme de 71 190 francs représentant le montant des loyers et charges pour la période du 1er novembre 1994 au 30 avril 1995, celle de 266 686 francs pour indemnités d'occupation relatives à la période du 1er mai 1995 au 18 avril 1997, enfin celle de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts pour résistance manifestement abusive et injustifiée ;

Attendu qu'É. M. D'A. conclut à la confirmation du jugement entrepris, au débouté de M. de K. de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions et à sa condamnation à lui payer la somme de 200 000 francs à titre d'indemnité pour procédure abusive ;

Que par écritures en réponse, M. de K. maintient l'ensemble de ses prétentions et conclut au rejet de celles présentées par É. M. D'A. ;

SUR CE :

Attendu qu'il résulte du jugement entrepris, des pièces de la procédure et des débats, qu'à la date du 21 avril 1986, M. de K. a donné à bail à É. M. D'A., pour une durée de trois ans renouvelable, un appartement à usage d'habitation dépendant d'un immeuble sis à Monaco ; que par avenant du 21 février 1992 les parties sont convenues qu'à compter de la période triennale prenant fin le 30 avril 1992, le bail serait renouvelé d'année en année par tacite reconduction, sauf dénonciation de l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'expiration de la période en cours ; qu'à la date du 27 janvier 1995 la locataire a fait connaître au propriétaire son intention de ne pas poursuivre la location au-delà du 30 avril 1995 ;

Attendu que saisi par M. de K. le tribunal s'est prononcé sur les différentes prétentions des parties, et en particulier sur les loyers afférents à la période courant du 1er novembre 1994 au 30 avril 1995 ;

Attendu qu'il convient de préciser dès l'abord que l'appel déféré à la Cour ne concerne que la partie du litige relative à l'indemnité d'occupation pour la période du 1er mai 1995 au 18 avril 1997 ; que de l'aveu de l'appelant lui-même sont dès lors irrecevables les conclusions additionnelles en ce qu'elles ont trait au paiement des loyers susvisés ;

Attendu que pour prétendre à une indemnité d'occupation, M. de K. fait valoir qu'il n'a pu reprendre possession des lieux que le 18 avril 1997 ; qu'il entend contester les énonciations par lesquelles les premiers juges, pour le dire non fondé en sa demande de ce chef, relèvent que les clefs de l'appartement ont été remises par la locataire le 30 septembre 1994 à la concierge de l'immeuble, laquelle aurait agi en qualité au moins apparente de mandataire du propriétaire ; qu'il fait en outre valoir qu'un procès-verbal établi à sa requête par un huissier constate que les lieux étaient « *restés encombrés de meubles et d'objets sans valeur* » ;

Qu'il entend pour l'essentiel se prévaloir des dispositions du bail du 21 avril 1986 selon lesquelles l'indemnité d'occupation sera due si, par des manœuvres dilatoires, le preneur parvient à se maintenir, même provisoirement, dans les lieux ;

Attendu que É. M. D'A. rétorque que cette clause n'est insérée que dans le paragraphe « *clause résolutoire* » de la convention et se trouve extérieure à la cause ; qu'au demeurant on ne saurait lui reprocher ni « *manœuvres dilatoires* » ni « *maintien dans les lieux* » ;

Attendu qu'il est établi que la locataire a donné congé dans le respect de la convention le 27 janvier 1995 pour le 30 avril suivant ; qu'elle verse aux débats la facture relative à son déménagement intervenu le 18 août 1994 ;

Que dès lors il ne saurait être valablement soutenu qu'elle s'est, même provisoirement, maintenue dans les lieux, et ce nonobstant l'abandon dans le local loué d'objets lui appartenant ;

Que, d'autre part, la seule remise des clés à la concierge, même si elle n'est pas rigoureusement conforme aux stipulations du bail, ne peut s'analyser en des « *manœuvres dilatoires* » destinées à se maintenir dans les lieux ;

Attendu en définitive qu'il convient de confirmer le jugement entrepris ;

Attendu par ailleurs qu'il n'y a pas lieu à dommages-intérêts au profit de É. M. D'A. ;

PAR CES MOTIFS :

Dit M. de K. pour partie irrecevable et pour le surplus mal fondé en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ; l'en déboute ;

Dit n'y avoir lieu à dommages-intérêts au profit d'É. M. d'A. ;

MM. Jouhaud, vice-prés. ; Malibert, cons. rap. ; Apollis et Cathala, cons. ; Serdet, proc. gén. ; Mme Bardy greff. en chef adj. ; Mes Landri et Escaut, av. déf. ; Piwnica, av. au Conseil d'État et à la Cour de cassation

Note

Par arrêt du 1er juin 1999 la Cour de révision a cassé et annulé l'arrêt infirmatif rendu le 16 juin 1998 par la Cour d'appel qui avait condamné la locataire à payer une indemnité d'occupation au propriétaire ; la cause et les parties ont été renvoyées à la prochaine session de la Cour de révision qui a donc statué au fond le 5 octobre 1999.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1999/06-01-26692>