

Cour de révision, 7 octobre 1999, A., veuve G. c/ SCI du . et S.-A.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	7 octobre 1999
<i>IDBD</i>	26716
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1999/10-07-26716>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Prescription civile

Prescription extinctive

- Prescription quinquennale : en matière de loyers
- Preuve non rapportée
- Qualité de locataire reconnue
- Interversion du titre non établie

Résumé

Le défaut de réclamation de la part du bailleur d'un local d'habitation de sa créance de loyers, s'il permet au locataire d'invoquer la prescription quinquennale n'a point pour conséquence d'éteindre définitivement sa dette et de fonder sa prétention à la prescription acquisitive.

Après avoir constaté que G. était entré dans la Villa « C. » le 1er octobre 1949 à titre de locataire et relevé que les époux G., le mari en 1976, dans une lettre adressée à une banque et au service de la construction de la Principauté, son épouse en 1980, lors de l'établissement d'un acte d'huissier, s'étaient eux-mêmes qualifiés de locataires de la villa, terme dépourvu d'ambiguïté, la Cour d'appel a retenu exactement que ce titre, qui implique la reconnaissance par son titulaire de la propriété d'autrui, rend précaire sa détention et lui interdit de se prévaloir de la prescription acquisitive quelles que soient la durée de cette détention et la volonté du détenteur, tant que celui-ci, au moins n'établit pas une interversion du titre, le seul fait de cesser de payer le loyer ne constituant pas la contradiction opposée au propriétaire.

La Cour de révision,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Madame A. A., veuve de Monsieur G., qui avait consenti, le 27 décembre 1990, à la SCI du ., la vente de la Villa « C. » située au ... du même boulevard, a saisi le Tribunal de première instance de Monaco, d'une action tendant, d'une part, à lui reconnaître, par l'effet de l'usucapion, la propriété de ce bien et, d'autre part, à faire rescinder la vente pour lésion et, éventuellement, l'annuler pour violence ;

Que le Tribunal, puis la Cour d'appel, - celle-ci saisie également de l'intervention de Madame M. S., épouse A., revendiquant la qualité d'héritière des précédents propriétaires les consorts K., - ont, après avoir constaté que les époux G. et ensuite Madame G., faute d'avoir cessé d'être, comme locataires, de simples détenteurs de l'immeuble, rejeté les demandes de Madame G., prononcé la nullité de la vente du 27 décembre 1990 et condamné Madame G. en paiement de dommages-intérêts à la SCI ;

Sur les deux premiers moyens réunis, pris de la violation de l'article 2061 du Code civil :

Attendu que Madame G. fait grief à l'arrêt d'avoir, pour écarter sa prétention à la prescription acquisitive de la villa « C. », considéré que les consorts G. n'avaient pas été libérés de leurs dettes de loyers de la villa, la prescription quinquennale n'ayant pas pour conséquence d'éteindre définitivement la dette, mais seulement de limiter à cinq ans la période de réclamation par le propriétaire, alors, d'une part, que le texte de l'article 2061 du Code civil prévoit « la libération » de l'obligation que l'on a contractée lorsque cette obligation est prescrite notamment par inaction de son titulaire créancier, et que, d'autre part, en vertu des principes juridiques fondamentaux, la libération d'une obligation ne peut s'entendre autrement que par implication de son extinction ;

Que Madame G. fait, par ailleurs, grief à l'arrêt d'avoir considéré que le principe légal selon lequel « on peut prescrire contre son titre » n'avait pas permis à Madame G. d'exercer la prescription acquisitive sur la villa « C. » alors que la rédaction de la loi est ici générale et qu'il n'y a pas lieu de distinguer là où la loi ne distingue pas et que le motif ainsi énoncé de la décision de la Cour d'appel est contradictoire avec la conséquence qui en est tirée par l'arrêt et dont il résulte que selon sa motivation, la prescription signifiée par l'article 2061 permet bien au locataire d'être libéré non seulement du montant de son loyer mais aussi de l'obligation de restituer la chose louée ; que Madame G. soutient enfin que, précisément, la disparition de l'obligation de restituer la chose louée représente l'interversion de titre par lequel le détenteur devient possesseur habilité à exercer la prescription acquisitive ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que M. G. était entré dans la villa « C. » le 1er octobre 1949 à titre de locataire et relevé que les époux G., le mari en 1976, dans une lettre adressée à une banque et au service de la construction de la Principauté, Madame G., en 1980, lors de l'établissement d'un acte d'huissier, s'étaient eux-mêmes qualifiés de locataires de la villa, terme dépourvu d'ambiguïté, la Cour d'appel a retenu exactement que ce titre, qui implique la reconnaissance par son titulaire de la propriété d'autrui, rend précaire sa détention et lui interdit de se prévaloir de la prescription acquisitive quelles que soient la durée de cette détention et la volonté du détenteur, tant que celui-ci, au moins, n'établit pas une interversion du titre, le seul fait de cesser de payer le loyer ne constituant pas la contradiction opposée au propriétaire ;

Que le moyen dès lors ne peut être accueilli ;

Sur le troisième moyen pris de l'article 2055 du Code civil, ensemble le défaut de réponse aux conclusions :

Attendu que Madame G. fait encore grief à l'arrêt d'avoir refusé de joindre à la possession de Monsieur G. puis de Madame G., antérieure au 27 décembre 1990, la possession ultérieure exercée par l'acquéreur, la SCI du ., par défaut de réponse aux conclusions développées sur ce point par Madame G. ;

Mais attendu, d'une part, que les conclusions invoquées, du 9 septembre 1998, prétendument délaissées, ne sont pas produites devant la Cour de révision, d'autre part, que la Cour d'appel ayant souverainement relevé que les époux G. avaient conservé la qualité de locataires au moins jusqu'en 1980, la durée de la possession prétendue ne pouvait être trentenaire ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, est, pour le surplus, dépourvu de fondement ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi ;

Vu l'article 459-4 du Code de procédure civile, condamne Madame G. à payer à Madame A. 10 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

MM. Jouhaud, vice-prés. ; Malibert et Apollis, cons. ; Cathala, cons. rap. ; Serdet, proc. gén. ; Mme Bardy, greff. en chef adj. ; Mes Pasquier-Ciulla, Blot et Brugnetti, av. déf. ; Vidal, av. bar de Grasse.

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 15 décembre 1998 par la Cour d'appel.