

## Cour de révision, 23 mars 2001, R. c/ S.C.I. Les Lys

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	23 mars 2001
<i>IDBD</i>	26850
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Contrat - Contenu

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2001/03-23-26850>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Référé

Résolution d'un bail sur des locaux à usage de bureaux - Clauses de sous-location - Interprétation stricte - Absence de contestation sérieuse (1)

### Pourvoi en révision

Distinction du moyen et de l'argument - Non-obligation pour le juge du fond de répondre à l'argument (2)

### Résumé

La Cour d'appel ayant confirmé l'ordonnance de référé qui a fait droit aux demandes de résolution du bail et expulsion formulées par la S.C.I. Les Lys bailleuses, M. R., locataire fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, en violation des articles 199 et 414 du Code de procédure civile, tranché le principal en interprétant le contrat passé par le locataire avec les occupants des lieux qui lui étaient loués, pour reconnaître à cette relation contractuelle un caractère commutatif, alors que le locataire soutenait qu'il n'avait tiré aucun bénéfice du règlement réclamé à ses « hébergés », de la provision pour charges locatives, reversée à la bailleuse ; il fait aussi grief à l'arrêt d'avoir considéré que l'accord du bailleur n'avait pu être implicite et de s'être abstenu de relever la volonté de la S.C.I. d'évincer son locataire en commettant un abus de droit, qu'il revenait au seul juge du fond d'apprécier.

Mais, après avoir relevé que l'occupation des lieux par des tiers, constatée le 14 avril 1999, n'avait pas cessé dans le délai imparti à M. R. par le commandement, et que le locataire ne justifiait pas d'une autorisation écrite de sous-louer à compter du 1er janvier 1999, l'arrêt retient que l'engagement pris par les occupants avait pour effet une contrepartie appréciable en vue de la disposition des locaux et correspondant nécessairement au prix d'une sous-location ; il en déduit, sans excéder les limites de la compétence de la juridiction des référés et les clauses de sous-location étant d'interprétation stricte, que la contestation élevée par M. R., quant à la portée conférée au prétendu contrat d'hébergement n'était pas sérieuse (1).

M. R. reproche enfin à la Cour d'appel de ne pas avoir répondu au moyen qu'il aurait soulevé quant à l'impossibilité pour la S.C.I. de considérer comme nul et non avenu le bail du 27 juillet 1998, alors qu'elle le faisait sanctionner pour manquement à ses clauses.

M. R. s'est borné, dans ses conclusions d'appel, à qualifier de paradoxale la position de la société civile immobilière, sans soumettre à la Cour d'appel aucun moyen tiré de la nullité ou de l'inapplicabilité du bail ; dès lors la Cour d'appel ne pouvait être tenue de répondre à ce simple argument (2).

---

### La Cour de révision,

*Sur les quatre premiers moyens réunis :*

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par trois contrats de location successifs, 15 février 1993, 5 septembre 1995 et 27 juillet 1998, la société civile immobilière Les Lys, a donné à bail à M. R., des locaux à usage de bureaux, chaque bail pour une durée de 35 mois ; que ces baux comportaient une clause relative à la sous-location, celle-ci ne pouvant intervenir sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ; que par lettre du 9 septembre 1998, la S.C.I. Les Lys demandait à M. R. de considérer le bail du 27 juillet 1998 comme nul et non avenu, désirant vendre l'immeuble en bloc, et précisait, par lettre du 28 septembre 1998 que les sous-locataires devaient vider les lieux au 31 décembre suivant ; qu'ayant infructueusement signifié à son locataire un commandement de payer un solde de loyer, la société civile immobilière fit constater par ordonnance de référé, confirmée en appel, la résolution du bail du 5 septembre 1995 ; que le bail du 27 juillet 1998 étant en cours, la société civile immobilière introduisit une seconde instance en référé pour obtenir la résolution de ce bail pour défaut d'autorisation des sous-locations consenties par M. R. et l'expulsion de celui-ci et des occupants de son chef ;

Attendu que la Cour d'appel ayant confirmé l'ordonnance qui a fait droit à ces demandes, M. R. fait grief à l'arrêt d'avoir, en violation des articles 199 et 414 du Code de procédure civile, tranché le principal en interprétant le contrat passé par le locataire avec les occupants des lieux qui lui étaient loués, pour reconnaître à cette relation contractuelle un caractère commutatif, alors que le locataire soutenait qu'il n'avait tiré aucun bénéfice du règlement réclamé à ses « hébergés », de la provision pour charges locatives, reversée à la bailleuse ; qu'il fait aussi grief à l'arrêt d'avoir considéré que l'accord du bailleur n'avait pu être implicite et de s'être abstenu de relever la volonté de la société civile immobilière d'évincer son locataire en commettant un abus de droit qu'il revenait au seul juge du fond d'apprécier ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que l'occupation des lieux par des tiers, constatée le 14 avril 1999, n'avait pas cessé dans le délai imparti à M. R. par le commandement, et que le locataire ne justifiait pas d'une autorisation écrite de sous-louer à compter du 1er janvier 1999, l'arrêt retient que l'engagement pris par les occupants avait pour effet une contrepartie appréciable en vue de la disposition des locaux et correspondant nécessairement au prix d'une sous-

location ; qu'il en déduit, sans excéder les limites de la compétence de la juridiction des référés et les clauses de sous-location étant d'interprétation stricte, que la contestation élevée par M. R., quant à la portée conférée au prétendu contrat d'hébergement n'était pas sérieuse ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

*Sur le cinquième moyen :*

Attendu que M. R. invoque les dispositions de l'article 989 du Code civil et reproche à la société civile immobilière Le Lys de n'avoir pas exécuté de bonne foi la convention liant les parties en annonçant que pour faire échec à la propriété commerciale, elle s'attachera à ne plus agréer de sous-locataire ;

Mais attendu qu'une telle critique, qui s'adresse à l'une des parties et non à l'arrêt, ne constitue pas un moyen recevable ;

*Sur le sixième moyen :*

Attendu que M. R. reproche enfin à la Cour d'appel de ne pas avoir répondu au moyen qu'il aurait soulevé quant à l'impossibilité pour la société civile immobilière de considérer comme nul et non avenu le bail du 27 juillet 1998, alors qu'elle le faisait sanctionner pour manquement à ses clauses ;

Mais attendu que M. R. s'est borné, dans ses conclusions d'appel, à qualifier de paradoxale la position de la société civile immobilière, sans soumettre à la Cour d'appel aucun moyen tiré de la nullité ou de l'inapplicabilité du bail ; que dès lors la Cour d'appel ne pouvait être tenue de répondre à ce simple argument ;

D'où il suit que le moyen ne peut qu'être rejeté ;

**PAR CES MOTIFS :**

- Rejette le pourvoi,
- Condamne M. R. au paiement de l'amende de 2 000 francs,
- Dit n'y avoir lieu au paiement de dommages-intérêts.

MM. Jouhaud prem. prés. ; Malibert v. prés. ; Apollis cons. ; Cathala cons. rap. ; Serdet proc. gén. ; Mme Bardy greffier en chef ; Mes Brugnetti, Pasquier-Ciulla av. déf. ; Gorra av. bar. de Nice.

**Note**

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'appel du 6 juin 2000.