

## Cour de révision, 25 novembre 2010, C. D. S. c/ D

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	25 novembre 2010
<i>IDBD</i>	4989
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2010/11-25-4989>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Baux commerciaux - Droit de reprise du bailleur - Congé donné au locataire pour habiter le local avec sa famille en vertu de l'article 12 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifiée par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 - Non validité du congé - Bailleur n'établissant pas sa volonté d'occuper lui-même les lieux dans l'année du départ effectif du locataire.

## Résumé

Selon l'arrêt critiqué, que M. D. et la société D. Immobilier sont titulaires d'un bail commercial dans un local appartenant à M. C. D. S. ; que, le 6 décembre 2005, celui-ci a fait notifier aux preneurs un congé pour reprise à des fins d'usage personnel, sur le fondement des articles 12 et 15 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, telle que modifiée par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004, en précisant vouloir habiter le bien avec son épouse et ses deux enfants, ce congé devant prendre effet au 31 décembre 2006 ; que, le 31 janvier 2007, le bailleur a fait assigner les preneurs devant le tribunal de première instance afin qu'il valide le congé et qu'il ordonne la libération des lieux sous astreinte ; que, par l'arrêt infirmatif attaqué, la cour d'appel a dit n'y avoir lieu à valider le congé et rejeté toutes les autres demandes des parties ;

*Sur le moyen unique, pris en sa première branche ;*

M. C. D. S. reproche à la Cour d'appel d'avoir ainsi statué, alors, selon le pourvoi, que l'exercice de son droit de reprise par le bailleur qui donne congé à son locataire en vertu de l'article 12 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 tel que modifié par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 pour habiter avec sa famille n'est pas subordonné à la mention dans ce congé des raisons pour lesquelles les bénéficiaires entendent s'installer dans lesdits locaux ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 2 novembre 1948 ;

Mais, loin de fonder son refus de valider le congé sur l'absence de mention dans celui-ci des raisons pour lesquelles M. C. D. S. entendait reprendre le bien loué, la cour d'appel a retenu qu'il ne résultait ni de ce document ni des autres pièces produites par l'intéressé qu'il rapportait la preuve de sa réelle intention d'occuper les lieux pour ses besoins normaux ; que le grief manque en fait ;

*Sur les deuxième et troisième branches du moyen ;*

M. C. D. S fait encore grief à l'arrêt de statuer comme il fait, alors, selon le pourvoi d'une part que les besoins normaux au sens de l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948 s'apprécient compte tenu des conditions d'occupation offertes par les locaux repris au regard des habitudes de vie, de la situation sociale et des considérations de santé des bénéficiaires ; qu'en retenant que les bénéficiaires des locaux repris n'établissaient leur réelle intention de venir habiter dans ces locaux faute notamment de justifier des démarches effectuées pour obtenir un titre de séjour, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants en méconnaissance de l'article 12 de la loi précitée ; et alors, d'autre part, que le propriétaire exerçant son droit de reprise n'a pas à établir que les locaux commerciaux pourront être habitables dans le délai d'un an ; qu'en retenant que les bénéficiaires des locaux n'établissaient pas que ces derniers seraient habitables dans le délai d'un an à compter du départ des locataires, la cour d'appel a statué par des motifs tout à la fois hypothétiques et inopérants privant sa décision de tout motif en méconnaissance des exigences de l'article 399 du Code de procédure civile et de l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Mais il résulte de l'article 12 visé au moyen que le droit de reprise de locaux loués est subordonné à la volonté du bailleur de les occuper lui-même à usage d'habitation dans l'année du départ effectif du locataire évincé ; qu'ayant retenu que les documents produits par M. C. D. S n'établissaient pas la volonté réelle de celui-ci d'occuper les locaux litigieux dans l'année du départ effectif des locataires, la cour d'appel a légalement justifié sa décision, sans statuer par des motifs inopérants et hypothétiques ; que les griefs contenus dans les deuxième et troisième branches du moyen ne sont pas fondés.

---

Pourvoi N° 2010-65 Hors Session

Civile

COUR DE REVISION

ARRET DU 25 NOVEMBRE 2010

En la cause de :

- Monsieur p. CO. DI ST., demeurant X 50123 FLORENCE ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

Demandeur en révision,

d'une part,

Contre :

- Monsieur m. DO., né le 28 mai 1949 à Monaco, de nationalité monégasque, demeurant X à MONACO ;
- La Société Anonyme Monégasque de droit dénommée DO. IMMOBILIER, dont le siège social se trouve 5 bis avenue Princesse Alice à MONACO, poursuites et diligences de son président délégué, Monsieur m. DO. demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

Défendeurs en révision,

d'autre part,

**LA COUR DE REVISION,**

Statuant hors session et uniquement sur pièces, en application des dispositions de l'article 459 du code de procédure civile ;

VU :

- l'arrêt de la Cour d'Appel, statuant en matière civile, rendu le 13 avril 2010 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au Greffe Général, le 2 juin 2010 par Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur, au nom de M. p. CO. DI ST. ;
- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n° 39440, en date du 2 juin 2010 attestant de la remise par Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur, au nom du demandeur de la somme de 300 euros au titre de l'amende éventuelle prévue par la loi ;
- la requête à l'appui du pourvoi, déposée au Greffe Général le 23 juin 2010, par Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur, au nom de M. p. CO. DI ST., accompagnée de 10 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre requête, déposée au Greffe Général le 22 juillet 2010, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de M. m. DO. et de la SAM DO. Immobilier, accompagnée de 6 pièces, signifiée le même jour ;
- la réplique déposée au Greffe Général le 5 août 2010, par Maître Remy BRUGNETTI, avocat-défenseur, au nom de M. p. CO. DI ST., accompagnée de 3 pièces, signifiée le même jour ;
- la duplique déposée au Greffe Général le 12 août 2010, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de M. m. DO. et de la SAM DO. Immobilier, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 7 septembre 2010, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du ministère public en date du 9 septembre 2010 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

Sur le rapport de Monsieur Jean-Pierre DUMAS, conseiller,

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt critiqué, que M. D. et la société D. Immobilier sont titulaires d'un bail commercial dans un local appartenant à M. C. D. S. ; que, le 6 décembre 2005, celui-ci a fait notifier aux preneurs un congé pour reprise à des fins d'usage personnel, sur le fondement des articles 12 et 15 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, telle que modifiée par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004, en précisant vouloir habiter le bien avec son épouse et ses deux enfants, ce congé devant prendre effet au 31 décembre 2006 ; que, le 31 janvier 2007, le bailleur a fait assigner les preneurs devant le tribunal de première instance afin qu'il valide le congé et qu'il ordonne la libération des lieux sous astreinte ; que, par l'arrêt infirmatif attaqué, la Cour d'appel a dit n'y avoir lieu à valider le congé et rejeté toutes les autres demandes des parties ;

*Sur le moyen unique, pris en sa première branche :*

Attendu que M. C. D. S. reproche à la Cour d'appel d'avoir ainsi statué, alors, selon le pourvoi, que l'exercice de son droit de reprise par le bailleur qui donne congé à son locataire en vertu de l'article 12 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 tel que modifié par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 pour habiter avec sa famille n'est pas subordonné à la mention dans ce congé des raisons pour lesquelles les bénéficiaires entendent s'installer dans lesdits locaux ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 12 de la loi n° 1287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Mais attendu que, loin de fonder son refus de valider le congé sur l'absence de mention dans celui-ci des raisons pour lesquelles M. C. D. S. entendait reprendre le bien loué, la Cour d'appel a retenu qu'il ne résultait ni de ce document ni des autres pièces produites par l'intéressé qu'il rapportait la preuve de sa réelle intention d'occuper les lieux pour ses besoins normaux ; que le grief manque en fait ;

*Sur les deuxième et troisième branches du moyen :*

Attendu que M. C. D. S. fait encore grief à l'arrêt de statuer comme il fait, alors, selon le pourvoi d'une part que les besoins normaux au sens de l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948 s'apprécient compte tenu des conditions d'occupation offertes par les locaux repris au regard des habitudes de vie, de la situation sociale et des considérations de santé des bénéficiaires ; qu'en retenant que les

bénéficiaires des locaux repris n'établissaient leur réelle intention de venir habiter dans ces locaux faute notamment de justifier des démarches effectuées pour obtenir un titre de séjour, la Cour d'appel a statué par des motifs inopérants en méconnaissance de l'article 12 de la loi précitée ; et alors, d'autre part, que le propriétaire exerçant son droit de reprise n'a pas à établir que les locaux commerciaux pourront être habitables dans le délai d'un an ; qu'en retenant que les bénéficiaires des locaux n'établissaient pas que ces derniers seraient habitables dans le délai d'un an à compter du départ des locataires, la Cour d'appel a statué par des motifs tout à la fois hypothétiques et inopérants privant sa décision de tout motif en méconnaissance des exigences de l'article 399 du Code de procédure civile et de l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 12 visé au moyen que le droit de reprise de locaux loués est subordonné à la volonté du bailleur de les occuper lui-même à usage d'habitation dans l'année du départ effectif du locataire évincé ; qu'ayant retenu que les documents produits par M. C. D. S. n'établissaient pas la volonté réelle de celui-ci d'occuper les locaux litigieux dans l'année du départ effectif des locataires, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision, sans statuer par des motifs inopérants et hypothétiques ; que les griefs contenus dans les deuxième et troisième branches du moyen ne sont pas fondés ;

*Sur les quatre dernières branches du moyen :*

Attendu que M. C. D. S. reproche enfin à l'arrêt de statuer comme il fait, alors, selon le pourvoi, de première part, qu'en considérant que l'appartement, objet de la reprise, ne remplissait pas les conditions de l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948, alors que le studio de 64 m<sup>2</sup> les remplissait, la Cour d'appel a statué par des motifs contradictoires, un studio de 64 m<sup>2</sup> ne pouvant pas répondre aux besoins normaux d'une famille comprenant les parents et deux enfants si un appartement d'une surface bien supérieure n'y répond pas, et ainsi méconnu les dispositions de l'article 399 du Code de procédure civile ; alors, de deuxième part, qu'en toute hypothèse, en statuant ainsi sans caractériser ni la surface de l'appartement objet de la reprise, ni en quoi le studio de 64 m<sup>2</sup> était susceptible, contrairement à celui-ci, d'être occupé dans les conditions de l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de ce texte ; alors, de troisième part, qu'il appartient au locataire de justifier que le bailleur qui reprend les locaux possède des locaux *distincts répondant à ses besoins normaux* ; qu'en considérant que M. C. D. S. ne démontrait pas « qu'il lui était impossible de l'occuper dans les conditions fixées par l'article 12 » pour conclure que « C. D. S. disposait, à la date de la délivrance du congé, d'un appartement répondant aux conditions de cet article », la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; et alors de quatrième part que M. C. D. S. soutenait en effet que le studio en question ne pouvait répondre à ses besoins normaux, les autorités de police monégasque n'autorisant pas l'occupation d'un studio par quatre personnes ; que la législation monégasque exige que les pièces tenant lieu de chambre doivent avoir une capacité de 15 m<sup>2</sup> par personne ; que tel n'était pas le cas du studio litigieux ; qu'en retenant que M. C. D. S. n'établissait pas l'impossibilité pour lui et sa famille de l'occuper de sorte que ce studio répondait aux conditions de l'article 12 de la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004 sans répondre à ce moyen, la Cour d'appel a violé l'article 199 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que la Cour d'appel n'avait pas à rechercher si le bailleur pouvait disposer d'un local d'habitation suffisant pour se loger, dès lors que, par une motivation exempte de toute critique, elle avait constaté que le droit de reprise dont il se prévalait n'était pas acquis ; que les griefs du moyen, qui sont dirigés des motifs surabondants, ne peuvent être accueillis ;

*Sur la demande de paiement de la somme de 50.000 euros présentée par M. D. et la société D. Immobilier :*

Attendu que ces derniers reprochent à M. C. D. S. d'avoir conduit contre eux une procédure abusive qui aurait perturbé la bonne marche de leur activité commerciale ;

Mais attendu que le demandeur au pourvoi n'a fait qu'user normalement des voies de droit qui lui sont reconnues par la loi pour défendre ses intérêts ; qu'il n'y a pas lieu d'accueillir la requête des défendeurs ;

*Sur la demande de condamnation de M. D. et de la société D. Immobilier à payer une somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 459-4, alinéa 2 du Code procédure civile :*

Attendu que M. C. D. S. a présenté cette demande dans un mémoire en réplique qui doit être écarté des débats pour avoir été déposé hors du délai prévu par l'article 453, alinéa 1 du Code de procédure civile ; que la dite demande est donc irrecevable ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

- rejette le pourvoi,
- rejette la demande de dommages-intérêts présentée par les défendeurs,
- déclare irrecevable la demande de M. C. D. S. tendant à la condamnation des défendeurs au paiement de la somme de 4.000 euros ;
- condamne M. C. D. S. à l'amende, ainsi qu'aux dépens dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi délibéré et jugé le vingt-cinq novembre deux mille dix, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Jean APOLLIS, Premier-Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Jean-Pierre DUMAS, rapporteur, Madame Cécile PETIT et Monsieur Guy JOLY, Conseillers.

Et Monsieur Jean APOLLIS, Premier Président, a signé avec Madame Béatrice BARDY, Greffier en Chef.-

Le Greffier en Chef, le Premier Président,

4

4

## **Note**

NOTE : Cet arrêt rejette le pourvoi contre l'arrêt rendu le 13 avril 2010 par la Cour d'appel.