

Cour de révision, 16 mars 2012, Mme C N de F. c/ Mme N L épouse C. et Mme N C.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	16 mars 2012
<i>IDBD</i>	8712
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2012/03-16-8712>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail - Loyer - Impayé - Clause résolutoire - Commandement - Paiement partiel - Effets - Force majeure (non) - Résiliation - Acquisition - Juge des référés - Pouvoirs - Constatation

Résumé

Le 11 novembre 2009, M. C a signifié à Mme C N de F un commandement de payer différentes sommes dues en vertu du contrat de bail liant ces deux parties, visant la clause résolutoire stipulée au contrat, en vertu de laquelle le contrat sera résilié à défaut de paiement de l'intégralité des sommes dues dans le mois d'un commandement resté infructueux. Mme C N de F n'ayant, dans ce délai d'un mois, procédé au règlement que de la somme de 5.000 euros sur les 13.061,40 euros qui lui étaient réclamés, les conditions de la résiliation du bail se sont ainsi trouvées réunies.

La bonne foi de la locataire ne saurait faire échec à la mise en œuvre de la clause résolutoire. Mme C N de F ne peut pas plus soutenir que son état de santé constituerait une circonstance présentant les caractères de la force majeure, faute d'être extérieure à la personne du débiteur, d'être imprévisible et d'être irrésistible.

La résiliation du contrat de bail ayant été acquise par la seule expiration du délai imparti pour le paiement des sommes dues, il relevait des pouvoirs du juge des référés, en l'absence de contestation sérieuse, de constater la résiliation du contrat de bail.

L'ordonnance entreprise doit être confirmée.

Pourvoi N°2011/21 en session

Après Cassation

Civile

COUR DE REVISION

ARRET DU 16 MARS 2012

En la cause de :

- Madame C N de F, née le 7 avril 1921 à Monaco, de nationalité française, retraitée, demeurant X 98000 à Monaco ;
Ayant élu domicile en l'étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

Appelante,

d'une part,

Contre :

- Madame N L épouse C et Madame N C, épouse F venant aux droits de Monsieur A C, né le 15 juin 1924, de nationalité monégasque, demeurant X 98000 à MONACO, décédé le 23 novembre 2010 ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Déborah LORENZI-MARTARELLO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître Sarah FILIPPI, avocat près la même Cour ;

Intimées,

d'autre part,

LA COUR DE REVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 11 janvier 2011, par la Cour d'appel ;

- l'arrêt de la Cour de révision du 14 octobre 2011, cassant et annulant en toutes ses dispositions l'arrêt susvisé de la Cour d'appel, et renvoyant l'affaire à la prochaine session de la Cour de révision ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 13 mars 2012 sur le rapport de Monsieur François-Xavier LUCAS, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où le ministère public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Rappels des faits et de la procédure

M. A C a donné à bail à Mme C N de F un appartement en vertu d'un contrat en date du 17 juin 1996 conclu pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction.

Un nouveau bail a été signé le 1er juillet 2008, portant le loyer annuel à la somme de 21.408 euros, le dépôt de garantie étant porté à la somme de 5.352 euros.

Mme C N de F ayant cessé de payer son loyer à compter du 1er juillet 2009, M. C a adressé à sa locataire plusieurs courriers recommandés pour lui réclamer 13.061,40 euros, correspondant :

au paiement de la différence entre les deux dépôts de garantie, restant due faute d'avoir été réglée à la suite de la conclusion du bail du 1er juillet 2008, à savoir la somme de 1.540,78 euros ;

au paiement des charges pour l'année 2008, à savoir la somme de 816,62 euros ;

au paiement des loyers dus depuis le 1er juillet 2009.

Ces courriers étant restés sans réponse, le bailleur a signifié le 11 novembre 2009 à sa locataire un commandement de payer la somme de 10.704 euros au titre de loyers impayés, celle de 816,62 euros pour les charges de l'année 2008 et celle de 1.540,78 euros au titre du dépôt de garantie. Ce commandement visait la clause résolutoire stipulée dans le bail, aux termes de laquelle « le défaut de paiement de loyer, ou l'inexécution de l'une des clauses du présent bail, entraînera de plein droit, à la volonté du bailleur, seul, la déchéance du preneur dans tous les droits et bénéfices qu'il lui confère, sans qu'il soit besoin de faire prononcer la résiliation judiciairement et ce, un mois après un commandement demeuré infructueux. L'expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé ».

A la suite du commandement de payer, Mme C N de F s'est acquittée d'une somme de 5.000 euros le 4 décembre suivant.

M. C ayant assigné Mme C N de F le 21 décembre 2009, le juge des référés a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, constaté que le contrat de location se trouvait de plein droit résilié et dit que la locataire devait libérer les lieux dans les 45 jours de la signification de l'ordonnance et, à défaut, a ordonné l'expulsion.

Sur appel de Mme C N de F, la cour d'appel a, par arrêt du 11 janvier 2011, réformé l'ordonnance du juge des référés et dit n'y avoir lieu à référé, en raison de la difficulté sérieuse que posait l'appréciation des causes de l'inexécution de ses obligations contractuelles par la locataire arguant de sa bonne foi et de l'existence d'une force majeure.

La Cour de révision a cassé cet arrêt pour violation de l'article 989 du code civil et renvoyé la cause et les parties devant la Cour de révision, autrement composée, statuant comme juridiction d'appel.

Les parties ont déclaré s'en rapporter à leurs écritures d'appel.

Mme C N de F soutient que ce sont des raisons de force majeure qui l'ont empêchée de s'acquitter de ses obligations et précisément le fait qu'elle a dû être hospitalisée d'urgence le 15 juillet 2009 en vue de subir une opération chirurgicale entraînant une longue convalescence.

Elle ajoute qu'elle a toujours fait preuve de bonne foi dans l'exécution du contrat, n'ayant jamais failli en quatorze années à l'une quelconque de ses obligations contractuelles et qu'elle a payé l'intégralité des sommes dues dès que son état de santé le lui a permis, c'est-à-dire entre le 4 décembre 2009 et le 20 février 2010.

Elle considère que cette double objection, tirée de sa bonne foi et de la force majeure qu'elle invoque, caractérise une contestation sérieuse qui aurait dû empêcher la juridiction de statuer en référé.

M. C étant décédé le 23 novembre 2010, ses héritiers ont repris l'instance. Ils soutiennent que les paiements partiels opérés par Mme C N de F n'ont pas permis de tenir en échec la mise en œuvre de la clause résolutoire, seul le paiement de la totalité des sommes dues dans le délai d'un mois étant de nature à exclure l'application de cette clause résolutoire.

SUR CE

Attendu que le 11 novembre 2009, M. C a signifié à Mme C N de F un commandement de payer différentes sommes dues en vertu du contrat de bail liant ces deux parties, visant la clause résolutoire stipulée au contrat, en vertu de laquelle le contrat sera résilié à défaut de paiement de l'intégralité des sommes dues dans le mois d'un commandement resté infructueux ;

Attendu que Mme C N de F n'ayant, dans ce délai d'un mois, procédé au règlement que de la somme de 5.000 euros sur les 13.061,40 euros qui lui étaient réclamés, les conditions de la résiliation du bail se sont ainsi trouvées réunies ;

Attendu que la bonne foi de la locataire ne saurait faire échec à la mise en œuvre de la clause résolutoire ; que Mme C N de F ne peut pas plus soutenir que son état de santé constituerait une circonstance présentant les caractères de la force majeure, faute d'être extérieure à la personne du débiteur, d'être imprévisible et d'être irrésistible ;

Attendu que la résiliation du contrat de bail ayant été acquise par la seule expiration du délai imparti pour le paiement des sommes dues, il relevait des pouvoirs du juge des référés, en l'absence de contestation sérieuse, de constater la résiliation du contrat de bail ;

Que l'ordonnance entreprise doit être confirmée ;

PAR CES MOTIFS,

- Confirme l'ordonnance de référé du 10 mars 2010 en ce qu'elle constate que, par l'effet de la clause résolutoire contenue dans le bail liant Mme C N de F à M. C, le contrat de location se trouve de plein droit résilié ;

- Ordonne la libération des lieux dans les 45 jours de la signification du présent arrêt ;

- Ordonne, à défaut de ce faire, l'expulsion de Mme C N de F, de ses biens et celle de tous occupants de son chef avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire ;

- Déboute les parties de toutes leurs autres demandes, fins et conclusions ;
- Condamne Mme C N de F aux entiers frais et dépens, dont distraction au profit de Maître Déborah Lorenzi-Martarello, avocat-défenseur, sous sa due information.

Ainsi jugé et prononcé le seize mars deux mille douze, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Roger BEAUVOIS, Président, Madame Cécile PETIT, Monsieur François-Xavier LUCAS, rapporteur, et Monsieur Guy JOLY, conseillers, en présence de Monsieur Jean-Pierre DRENO, procureur général, assistés de Madame Béatrice BARDY, greffier en chef, chevalier de l'ordre de Saint-Charles.-

Le Greffier en Chef, le Président,

4

2