

Cour de révision, 24 janvier 2013, SAM Ajax c/ SCI Vigfrim Deux

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Type</i> | Jurisprudence |
| <i>Jurisdiction</i> | Cour de révision |
| <i>Date</i> | 24 janvier 2013 |
| <i>IDBD</i> | 10281 |
| <i>Matière</i> | Civile |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort |
| <i>Thématiques</i> | Baux commerciaux ; Procédure civile |

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2013/01-24-10281>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail commercial

Résiliation pour non-paiement des loyers au nouveau propriétaire des locaux loués - Résiliation prononcée par la Cour d'appel, conformant le jugement du Tribunal de première instance -

Moyens invoqués par le locataire : faute du preneur non caractérisée ; Moyens invoqués par le locataire : violation de l'article 1539 du Code civil, non connaissance par le locataire des lettres recommandées adressées par le nouveau bailleur, loyer étant quérable de l'accord prétendu des parties le loyer devait être remis à un mandataire du preneur

Rejet du pourvoi

- motifs

- l'article 1539 du Code civil n'est point applicable aux effets juridiques des lettres recommandées

Rejet du pourvoi : le preneur n'a pas réglé les loyers pendant plus d'un an, et n'a pas retiré les lettres recommandées, l'existence d'un mandataire se chargeant du paiement était ignorée du nouveau propriétaire, le paiement du loyer à partir de l'assignation par le mandataire n'implique pas que le rôle de celui-ci ait été connu du nouveau bailleur d'où moyens inopérants ou infondés

Résumé

Selon l'arrêt critiqué, la société AJAX avait conclu un bail portant sur des locaux à usage de bureaux situés à Monaco et appartenant alors à Mme C. ; que, le 7 mars 2008, les héritiers de celle-ci ont vendu ces locaux à la SCI VIGFRIM DEUX ; que la société AJAX est restée locataire du nouveau propriétaire, sans qu'un acte écrit ne soit établi ; que, reprochant à la société AJAX de ne pas lui avoir réglé les loyers depuis le 1er avril 2008, la SCI VIGFRIM DEUX l'a fait assigner devant le tribunal de première instance, lequel a, notamment, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de la locataire ; que la Cour d'appel a confirmé le jugement ;

La société AJAX reproche à la Cour d'appel d'avoir ainsi statué alors, selon le pourvoi, de première part, que, sauf disposition législative contraire, une lettre recommandée qui n'a pas été remise au destinataire ne peut produire aucun effet de droit, si bien qu'en se fondant, pour prononcer la résiliation du bail, sur l'envoi par le nouveau bailleur de lettres recommandées qui n'avaient pas été reçues par le preneur, la Cour d'appel a violé l'article 1539 du Code civil ; alors, de deuxième part, que les deux parties s'accordaient sur le fait que les deux lettres recommandées adressées par la société VIGFRIM DEUX à la société AJAX à l'adresse de son siège social n'avaient pas été retirées par cette dernière, si bien qu'en fondant sa décision sur le fait que la société AJAX aurait « refusé de prendre connaissance des courriers », la Cour d'appel a méconnu les termes du litige, violant ainsi les articles 156, 199, 427 et 430 du Code de procédure civile, alors, de troisième part, qu'il résulte de l'article 1102 du Code civil que le loyer est quérable et que le paiement doit être exécuté dans le lieu désigné par la convention ; que les juges du fond ont constaté que les parties étaient convenues que les avis d'échéance et quittances seraient adressés à la société R.G.C., mandataire du preneur qui se chargeait du paiement, et qu'aucune demande de règlement ne lui avait été adressée par la société VIGFRIM DEUX, si bien qu'en prononçant la résiliation du bail, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations de fait au regard du texte précité ainsi que des articles 989 et 1039 du code civil ; alors de quatrième part, que les juges du fond ont constaté que les parties étaient convenues que les avis d'échéance et quittances seraient adressés à la société R.G.C., mandataire du preneur qui se chargeait du paiement, si bien qu'en faisant porter sur la S.A.M. AJAX la charge de prouver les raisons de cet accord sur une modalité d'exécution du bail, les juges du fond se sont déterminés par un motif inopérant, méconnaissant ainsi les dispositions de l'article 199 du Code de procédure civile ; alors de cinquième part, que le loyer est quérable, que les juges du fond ont constaté que les loyers avaient été payés dès la réception par le preneur de l'assignation valant mise en demeure et première réclamation du bailleur, si bien qu'en se fondant sur l'ignorance du nouveau propriétaire quant au régime contractuel du loyer pour prononcer la résiliation du bail, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé le manquement du preneur justifiant la résolution du contrat, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1039 du Code civil ; et alors de sixième part, que le preneur n'est pas tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'immeuble loué, si bien qu'en retenant, pour prononcer la résolution du bail, qu'il ne peut être fait grief au bailleur d'avoir ignoré le montant du loyer, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la faute du preneur de nature à justifier la résiliation du bail, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1039 du Code civil ;

Sur la recevabilité du grief contenu dans la première branche du moyen, contestée par la défenderesse au pourvoi :

L'article 1539 du Code civil, invoqué par la société Ajax, est relatif aux cessions de droits litigieux et non aux effets juridiques de l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ; il ne saurait donc avoir été violé par la Cour d'appel ; le grief est irrecevable ;

Et sur les autres branches du moyen :

En premier lieu, dès lors que la Cour d'appel avait constaté pour justifier la résiliation du bail, l'absence de paiement des loyers à partir du deuxième trimestre 2008 et pendant une durée supérieure à un an, il importait peu qu'elle ait retenu que la société Ajax avait refusé de prendre connaissance des courriers recommandés au lieu de retenir que ces courriers n'avaient pas été retirés ;

En deuxième lieu, par motif adopté, la Cour d'appel a constaté que la convention de paiement des loyers entre les mains de la société R.G.C. avait été conclue avec la bailleuse initiale et non avec la société Vigfrim Deux ;

En troisième lieu, la Cour d'appel a constaté, non pas que les parties étaient convenues que les avis d'échéance et quittances seraient adressés à la société R.G.C., mandataire du preneur qui se chargeait du paiement, mais, au contraire que le mandat de paiement confié par le précédent propriétaire était ignoré du nouveau propriétaire ;

En quatrième lieu, que le paiement des loyers par la société R.G.C. à partir de l'assignation n'implique pas que l'existence et le rôle de cette société étaient connus auparavant de la société Vigfrim Deux ;

Enfin, la Cour d'appel n'a pas dit qu'il ne pouvait être reproché au bailleur d'ignorer le montant du loyer ;

D'où il suit que le moyen, qui manque en fait en ses troisième, quatrième et sixième branches et qui est inopérant en sa deuxième branche, n'est pas fondé pour le surplus.

Pourvoi N° 2012-61 Hors Session

Civile

COUR DE REVISION

ARRET DU 24 JANVIER 2013

En la cause de :

- La société anonyme monégasque dénommée SOCIETE AJAX, dont le siège social est sis à MONACO, 2 rue Imberty, prise en la personne de son administrateur délégué en exercice demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'Appel Monaco et ayant comme avocat plaidant Maître Cyrille DE MALLMANN, avocat au Barreau de Paris ;

Demanderesse en révision,

d'une part,

Contre :

- La société civile particulière monégasque dénommée SCI VIGFRIM DEUX, dont le siège social est sis à MONACO, 6 boulevard des Moulins, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, Monsieur m. AU., domicilié X, 06500 MENTON ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel ;

Défenderesse en révision,

d'autre part,

LA COUR DE REVISION,

Statuant hors session et uniquement sur pièces, en application des dispositions de 458 et 459 du code de procédure civile ;

VU :

- l'arrêt de la cour d'appel, statuant en matière civile, rendu le 12 juin 2012, signifié le 27 juin 2012 ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 23 juillet 2012, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de SAM AJAX ;

- Vu le récépissé délivré par la Caisse des dépôts et consignations sous le n°42202, en date du 23 juillet 2012 attestant de la remise par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de la demanderesse de la somme de 300 euros au titre de l'amende éventuelle prévue par la loi ;

- Vu la requête à l'appui du pourvoi, déposée au greffe général le 16 août 2012, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de la SAM AJAX, accompagnée de 20 pièces, signifiée le même jour ;

- Vu la contre requête, déposée au greffe général le 14 septembre 2012, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SCI VIGFRIM DEUX, accompagnée de 10 pièces, signifiée le même jour ;

- le certificat de clôture établi le 5 novembre 2012, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

- les conclusions de Monsieur le Procureur Général en date du 7 novembre 2012 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience hors session du 17 janvier 2013 sur le rapport de Monsieur Jean-Pierre DUMAS, conseiller,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt critiqué, que la société AJAX avait conclu un bail portant sur des locaux à usage de bureaux situés à Monaco et appartenant alors à Mme CH. ; que, le 7 mars 2008, les héritiers de celle-ci ont vendu ces locaux à la SCI VIGFRIM DEUX ; que la société AJAX est restée locataire du nouveau propriétaire, sans qu'un acte écrit ne soit établi ; que,

reprochant à la société AJAX de ne pas lui avoir réglé les loyers depuis le 1er avril 2008, la SCI VIGFRIM DEUX l'a fait assigner devant le tribunal de première instance, lequel a, notamment, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de la locataire ; que la cour d'appel a confirmé le jugement ;

Attendu que la société AJAX reproche à la cour d'appel d'avoir ainsi statué alors, selon le pourvoi, de première part, que, sauf disposition législative contraire, une lettre recommandée qui n'a pas été remise au destinataire ne peut produire aucun effet de droit, si bien qu'en se fondant, pour prononcer la résiliation du bail, sur l'envoi par le nouveau bailleur de lettres recommandées qui n'avaient pas été reçues par le preneur, la cour d'appel a violé l'article 1539 du code civil ; alors, de deuxième part, que les deux parties s'accordaient sur le fait que les deux lettres recommandées adressées par la société VIGFRIM DEUX à la société AJAX à l'adresse de son siège social n'avaient pas été retirées par cette dernière, si bien qu'en fondant sa décision sur le fait que la société AJAX aurait « refusé de prendre connaissance des courriers », la cour d'appel a méconnu les termes du litige, violant ainsi les articles 156, 199, 427 et 430 du code de procédure civile, alors, de troisième part, qu'il résulte de l'article 1102 du code civil que le loyer est quérable et que le paiement doit être exécuté dans le lieu désigné par la convention ; que les juges du fond ont constaté que les parties étaient convenues que les avis d'échéance et quittances seraient adressés à la société R. G. C., mandataire du preneur qui se chargeait du paiement, et qu'aucune demande de règlement ne lui avait été adressée par la société VIGFRIM DEUX, si bien qu'en prononçant la résiliation du bail, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations de fait au regard du texte précité ainsi que des articles 989 et 1039 du code civil ; alors de quatrième part, que les juges du fond ont constaté que les parties étaient convenues que les avis d'échéance et quittances seraient adressés à la société R. G. C., mandataire du preneur qui se chargeait du paiement, si bien qu'en faisant porter sur la S. A. M. AJAX la charge de prouver les raisons de cet accord sur une modalité d'exécution du bail, les juges du fond se sont déterminés par un motif inopérant, méconnaissant ainsi les dispositions de l'article 199 du code de procédure civile ; alors de cinquième part, que le loyer est quérable, que les juges du fond ont constaté que les loyers avaient été payés dès la réception par le preneur de l'assignation valant mise en demeure et première réclamation du bailleur, si bien qu'en se fondant sur l'ignorance du nouveau propriétaire quant au régime contractuel du loyer pour prononcer la résiliation du bail, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé le manquement du preneur justifiant la résolution du contrat, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1039 du code civil ; et alors de sixième part, que le preneur n'est pas tenu d'une obligation d'information à l'égard de l'immeuble loué, si bien qu'en retenant, pour prononcer la résolution du bail, qu'il ne peut être fait grief au bailleur d'avoir ignoré le montant du loyer, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la faute du preneur de nature à justifier la résiliation du bail, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1039 du code civil ;

Sur la recevabilité du grief contenu dans la première branche du moyen, contestée par la défenderesse au pourvoi :

Attendu que l'article 1539 du code civil, invoquée par la société Ajax, est relatif aux cessions de droits litigieux et non aux effets juridiques de l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'acquittement ; qu'il ne saurait donc avoir été violé par la cour d'appel ; que le grief est irrecevable ;

Et sur les autres branches du moyen :

Attendu, en premier lieu, que, dès lors que la cour d'appel avait constaté pour justifier la résiliation du bail, l'absence de paiement des loyers à partir du deuxième trimestre 2008 et pendant une durée supérieure à un an, il importait peu qu'elle ait retenu que la société Ajax avait refusé de prendre connaissance des courriers recommandés au lieu de retenir que ces courriers n'avaient pas été retirés ;

Attendu, en deuxième lieu, que, par motif adopté, la cour d'appel a constaté que la convention de paiement des loyers entre les mains de la société R. G. C. avait été conclue avec la bailleuse initiale et non avec la société Vigfrim Deux ; Attendu, en troisième lieu, que la cour d'appel a constaté, non pas que les parties étaient convenues que les avis d'échéance et quittances seraient adressés à la société R. G. C., mandataire du preneur qui se chargeait du paiement, mais, au contraire que le mandat de paiement confié par le précédent propriétaire était ignoré du nouveau propriétaire ;

Attendu, en quatrième lieu, que le paiement des loyers par la société R. G. C. à partir de l'assignation n'implique pas que l'existence et le rôle de cette société étaient connus auparavant de la société Vigfrim Deux ;

Attendu, enfin, que la cour d'appel n'a pas dit qu'il ne pouvait être reproché au bailleur d'ignorer le montant du loyer ;

D'où il suit que le moyen, qui manque en fait en ses troisième, quatrième et sixième branches et qui est inopérant en sa deuxième branche, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur la demande dommages-intérêts présentée par la société Vigfrim Deux :

Attendu que cette société demande que la société Ajax soit condamnée à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages -intérêts sur le fondement de l'article 459-4 alinéa 2 du code de procédure civile ;

Mais attendu que la société Vigfrim Deux ne rapporte pas la preuve d'un abus qu'aurait commis la société Ajax dans l'exercice de son droit de se pourvoir en révision ;

Qu'il n'y a pas lieu d'accueillir sa demande ;

PAR CES MOTIFS,

- Rejette le pourvoi,
- Rejette la demande dommages-intérêts présentée par la société Vigfrim Deux,

- Condamne la Société Anonyme Monégasque dénommée société Ajax au paiement de l'amende de 300 euros et aux dépens, dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi délibéré et jugé le vingt-quatre janvier deux mille treize, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Jean APOLLIS, Premier-Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Jean-Pierre DUMAS, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, rapporteur, François-Xavier LUCAS, Jean-Pierre GRIDEL, Conseillers, conseillers.

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

Le Greffier en Chef, le Premier Président,

4

5

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'appel rendu le 12 juin 2012.