

## **Cour de révision, 15 octobre 2014, a. DI CI., épouse DI SO. et d. DI SO. c/ Maître h. RE.**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	15 octobre 2014
<i>IDBD</i>	12686
<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/2014/10-15-12686>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Bail - Loyer - Clause résolutoire - Conditions- Nouvel échéancier - Commandement de payer - Paiement du loyer d'avance - Mention - Dénaturation (non) - Recours abusif devant la Cour de révision (oui) - Dommages et intérêts

## Résumé

Ayant relevé que le contrat de bail conclu entre les parties prévoyait le versement par les époux DI SO. d'un loyer payable par trimestres « *anticipés* » et que le courrier du 10 août 2012 proposant un nouvel échéancier aux locataires reposait sur leur engagement de « *régler le loyer comme initialement prévu* », la Cour d'appel a retenu à bon droit et sans dénaturation, que le contrat de bail imposait un paiement du loyer d'avance et que le bailleur subordonnait la mise en place d'un nouvel échéancier au règlement par le locataire des nouvelles échéances de loyer, de sorte que c'est sans encourir la critique formulée par le moyen, qu'elle a fait application de la clause résolutoire stipulée dans le bail et reprise dans le commandement de payer, peu important que cette clause n'ait pas été mentionnée dans le courrier du 10 août 2012.

Les époux DI SO. se sont pourvus en révision contre l'arrêt de la Cour d'appel sans faire valoir de moyens sérieux ; que l'exercice par eux de ce recours apparaît ainsi avoir dégénéré en abus, occasionnant au bailleur un préjudice qui sera réparé par l'allocation de la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts au titre de l'article 459-4 du Code de procédure civile.

---

## Pourvoi N° 2014-31 en session

### COUR DE RÉVISION

#### ARRÊT DU 15 OCTOBRE 2014

En la cause de :

- Mme a. DI CI., épouse DI SO., née le 30 mai 1955 à Edimbourg (Grande-Bretagne), de nationalité britannique, demeurant à Monaco, X ;

- M d. DI SO., né le 13 décembre 1950 à Londres (Grande-Bretagne), de nationalité britannique, demeurant à Monaco, X ;

Bénéficiaires de l'assistance judiciaire selon décisions n° 29 BAJ 13 du bureau des 14 février et 2 avril 2013

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

DEMANDEURS EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- Maître h. RE., notaire, demeurant à Monaco, X ;

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

DÉFENDEUR EN RÉVISION,

d'autre part,

**LA COUR DE RÉVISION,**

**VU :**

- l'arrêt rendu le 14 janvier 2014 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 10 février 2014, par Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, au nom des époux DI SO. ;

- la requête déposée le 24 février 2014 au greffe général, par Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, au nom des époux DI SO., accompagnée de 18 pièces ; signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 24 mars 2014 au greffe général, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de Maître h. RE., accompagnée de 20 pièces ; signifiée le même jour ;

- le certificat de clôture établi le 28 avril 2014, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

- les conclusions du Ministère Public en date du 7 mai 2014 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 2 octobre 2014, sur le rapport de M. François-Xavier LUCAS, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oui le Ministère Public ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte du 9 février 2010, Maître h. RE. a consenti à Monsieur et Madame DI SO. un bail d'habitation d'un appartement situé à Monaco, pour une durée de trois années à compter du 1er mars 2010 et moyennant un loyer annuel de 38 400 euros payable par trimestres « *anticipés* » les 1er juin, 1er septembre, 1er décembre, 1er mars de chaque année ; que l'acte comportait une clause résolutoire selon laquelle à défaut de paiement du loyer à son échéance, le bail serait résilié de plein droit « *huit jours après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration du bailleur de son intention d'user de la clause résolutoire* » ; qu'après plusieurs retards de paiement des loyers dus au titre de ce bail, l'agence immobilière Dotta, mandataire du bailleur, a proposé aux locataires par courrier en date du 8 mars 2011 un rééchelonnement de leur dette de loyer ; que les époux DI SO. ayant été à nouveau défaillants, le bailleur leur faisait délivrer le 30 juillet 2012 un commandement, visant la clause résolutoire du bail, d'avoir à payer la somme de 38 987,50 euros restant due pour la période du 1er septembre 2010 au 31 août 2012 ; que prenant en compte les problèmes de santé de M. DI SO., le bailleur acceptait de suspendre les effets du commandement moyennant l'engagement pris par les locataires de régler mensuellement les loyers à venir ; que les locataires ne s'étant pas acquittés de cette obligation, l'agence Dotta leur adressait, par courrier du 2 octobre 2012, une mise en demeure d'avoir à payer sous huitaine les loyers d'août et septembre 2012 pour un montant total de 7 052 euros ; que ce courrier n'ayant pas été suivi d'effet, le bailleur faisait délivrer le 23 octobre 2012 un commandement de payer d'avoir à régler la somme de 46.130,50 euros sous huitaine ; que, dans ce délai de huit jours, les époux DI SO. procédaient au règlement de la somme de 7 052 euros au titre des loyers d'août et septembre ; que, par exploit en date du 9 novembre 2012, le bailleur a fait assigner les époux DI SO. à l'effet de voir constater la résiliation du bail et de voir ordonner leur expulsion ; que cette demande a été accueillie par ordonnance de référé en date du 19 juin 2013, confirmée par arrêt du 14 janvier 2014 ;

*Sur le moyen unique de cassation :*

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de statuer ainsi alors, selon le moyen, de première part, qu'en retenant qu'à la date du 23 octobre 2012 trois échéances locatives étaient exigibles, le loyer étant payable d'avance, la Cour d'appel a dénaturé les termes de l'accord ressortant du courrier du mandataire du bailleur du 10 août 2012 en y ajoutant une modalité d'exécution qui n'y figure pourtant pas, et commis « *une violation du Code civil* » ; alors, de deuxième part, « *qu'en faisant application du contrat de bail et plus précisément de sa clause résolutoire, là où l'accord du 10 août 2012, convention postérieure au contrat de location, devait être appliqué, la Cour d'appel a violé l'article 989 du Code civil* » ; et alors, enfin, « *qu'en retenant qu'à la date du 23 octobre 2012, trois échéances locatives étaient exigibles correspondant aux mois d'août, septembre et octobre 2012, la Cour d'appel s'est fondée sur un motif illusoire et a ainsi privé sa décision de base légale* » ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le contrat de bail conclu entre les parties prévoyait le versement par les époux DI SO. d'un loyer payable par trimestres « *anticipés* » et que le courrier du 10 août 2012 proposant un nouvel échéancier aux locataires reposait sur leur engagement de « *régler le loyer comme initialement prévu* », la Cour d'appel a retenu à bon droit et sans dénaturation, que le contrat de bail imposait un paiement du loyer d'avance et que le bailleur subordonnait la mise en place d'un nouvel échéancier au règlement par le locataire des nouvelles échéances de loyer, de sorte que c'est sans encourir la critique formulée par le moyen qu'elle a fait application de la clause résolutoire stipulée dans le bail et reprise dans le commandement de payer, peu important que cette clause n'ait pas été mentionnée dans le courrier du 10 août 2012 ;

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

*Sur la demande du bailleur au titre de l'article 459-4 du Code de procédure civile :*

Attendu que le bailleur réclame à titre de dommages et intérêts la somme de 50 000 euros en raison de la particulière mauvaise foi affichée par les époux DI SO. dans le présent contentieux ;

Attendu que les époux DI SO. se sont pourvus en révision contre l'arrêt de la Cour d'appel sans faire valoir de moyens sérieux ; que l'exercice par eux de ce recours apparaît ainsi avoir dégénéré en abus, occasionnant au bailleur un préjudice qui sera réparé par l'allocation de la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

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

Rejette le pourvoi ;

Condamne les époux DI SO. à payer à Maître h. RE. la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Les condamne à l'amende et aux dépens, qui seront recouverts selon les règles applicables en matière d'assistance judiciaire, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sur sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le quinze octobre deux mille quatorze, par la Cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Roger BEAUVOIS, Premier-Président, François-Xavier LUCAS, rapporteur et François CACHELOT, conseillers, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Béatrice BARDY, Greffier en Chef, chevalier de l'ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, le Premier Président,