

Cour de révision, 19 février 2018, La société ARROW BURGER MONACO SARL c/ Monsieur et Madame A. AI.

| | |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <i>Type</i> | Jurisprudence |
| <i>Jurisdiction</i> | Cour de révision |
| <i>Date</i> | 19 février 2018 |
| <i>IDBD</i> | 16747 |
| <i>Matière</i> | Civile |
| <i>Décision antérieure</i> | Cour d'appel, 11 juillet 2017 ^[1 p.5] |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort |
| <i>Thématiques</i> | Contrat - Général ; Droit des obligations - Régime général |

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2018/02-19-16747>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Gérance libre - Contrat - Clause résolutoire - Commandement de payer - Effets - Novation - Commune intention des parties (non)

Résumé

La cour d'appel, appréciant souverainement les éléments de fait et de preuve qui lui étaient soumis, a constaté que le commandement de payer, signifié à la SARL ARROW BURGER MONACO le 16 juin 2016, avait été régulièrement délivré en application de l'article 153-4 du Code de procédure civile ; qu'elle en a exactement déduit, faisant une juste application de l'article 989 du Code civil, que la clause résolutoire avait produit ses effets et que le contrat de gérance libre se trouvait en conséquence résilié de plein droit depuis le 19 juin 2016 ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

La Cour d'appel, après avoir recherché la commune intention des parties a, sans violer les textes visés au moyen, souverainement retenu que la novation ne résultait pas du seul intitulé du document « avis d'échéance » émanant exclusivement du mandataire immobilier.

Pourvoi N° 2017-103 en session

Civile

COUR DE REVISION

ARRET DU 19 FÉVRIER 2018

En la cause de :

- La société ARROW BURGER MONACO SARL, venant aux droits de la société « ZAPP MC » SARL, dont le siège social est sis 6 et 8 rue des Carmes à Monaco-Ville, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

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

DEMANDERESSE EN REVISION,

d'une part,

Contre :

1- Monsieur a. Al., né le 16 juillet 1926 à Monaco, de nationalité française, retraité, demeurant X1 à Monaco ;

2- Madame j. Al. née Pl., le 18 janvier 1929 à Menton, de nationalité française, demeurant X1 à Monaco ;

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

DÉFENDEURS EN REVISION,

d'autre part,

LA COUR DE REVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 11 juillet 2017 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 14 août 2017, par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de la société ARROW BURGER MONACO SARL ;

- la requête déposée le 13 septembre 2017 au greffe général, par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de la société ARROW BURGER MONACO SARL, accompagnée de 10 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 12 octobre 2018 au greffe général, par Maître thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de M. a. Al. et de Mme j. Al. née Pl., signifiée le même jour ;

- les conclusions du Ministère Public en date du 16 octobre 2017 ;

- le certificat de clôture établi le 18 octobre 2017, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 16 février 2018 sur le rapport de Monsieur Guy JOLY, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où Monsieur le Procureur général ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte des 18 et 19 décembre 2014, les époux a. Al. et Jeanne Pl. ont donné à bail, en gérance libre à la SARL ZAPP MC, devenue la SARL ARROW BURGER MONACO, pour une durée de trois années un fonds de commerce exploité dans des locaux sis à MONACO, 6 et 8 rue des Carmes sous l'enseigne « AU BÉBÉ JOUFFLU » ; que ce contrat de gérance comportait une clause stipulant sa résiliation de plein droit, à défaut par le preneur d'exécuter une seule de ses conditions, et notamment de payer les loyers aux échéances convenues, 48 heures après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter la condition non accomplie, demeuré sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause ; que suivant acte d'huissier en date du 16 juin 2016, a. Al. et Jeanne Pl., son épouse, ont fait commandement à SARL ARROW BURGER MONACO d'avoir à leur payer la somme de 15.140 € et faisant valoir que cette société ne s'était acquittée le 6 juillet 2016 que partiellement des causes du commandement, ils l'ont fait assigner en référé pour voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et ordonner son expulsion sous astreinte ; que par ordonnance du 4 janvier 2017, le juge des référés a accueilli les demandes des époux Al. et que, sur appel de la SARL ARROW BURGER MONACO, la cour d'appel a confirmé en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

Sur le premier moyen pris en ses deux branches

Attendu que la SARL ARROW BURGER MONACO reproche à l'arrêt de confirmer l'ordonnance de référé en toutes ses dispositions alors, selon le moyen, d'une part, « *que faute de justifier de la remise du commandement de payer à son destinataire, la validité d'un tel commandement de payer comme faisant courir un délai de paiement avant l'acquisition de la clause résolutoire, est donc plus que contestée, cette contestation sérieuse ne pouvant être tranchée en référé sans porter préjudice au principal ; qu'en statuant ainsi qu'elle l'a fait la cour d'appel a violé les articles 148, 153-4, 199 et 414 du Code de procédure civile et 989 du Code civil, et alors, d'autre part, qu'il est acquis que le locataire gérant n'a pas été touché par le commandement de payer et qu'il n'était donc pas informé du délai de 48 heures dont il disposait pour s'acquitter de sa dette ; qu'en s'abstenant de constater, comme elle y était invitée, que le bailleur n'avait pas exécuté de bonne foi la convention liant les parties, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision* » ;

Mais attendu que la cour d'appel, appréciant souverainement les éléments de fait et de preuve qui lui étaient soumis, a constaté que le commandement de payer, signifié à la SARL ARROW BURGER MONACO le 16 juin 2016, avait été régulièrement délivré en application de l'article 153-4 du Code de procédure civile ; qu'elle en a exactement déduit, faisant une juste application de l'article 989 du Code civil, que la clause résolutoire avait produit ses effets et que le contrat de gérance libre se trouvait en conséquence résilié de plein droit depuis le 19 juin 2016 ;

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

Sur le second moyen de révision

Attendu que la SARL ARROW BURGER MONACO reproche encore à l'arrêt d'avoir confirmé l'ordonnance de référé en toutes ses dispositions alors, selon le moyen, « *que la renonciation à un droit ne se présume pas et doit, si elle n'est pas expresse, résulter d'actes manifestant clairement la volonté non équivoque de son auteur de renoncer ; que les juges auraient dû constater que postérieurement au commandement de payer du 16 juin 2016, les époux Al. ont fait adresser par leur agent immobilier un nouvel avis d'échéance pour la période du 1/07/2016 au 30/09/2016 ; que par la suite, ceux-ci ont de nouveau fait adresser par leur mandataire un nouvel avis d'échéance fin septembre 2016 portant sur la période du 1/10/2016 au 31/12/2016 ; que dans cet avis, il est expressément indiqué qu'il s'agit de » loyers « et non pas » d'indemnités d'occupation « ce qui aurait été le cas si les époux Al. avaient considéré que le contrat de location gérance était résilié au 30 juin 2016 ; que la cour d'Appel aurait dû tirer les conséquences légales de ses constatations et juger que cet avis d'échéance - comme les suivants - emportaient donc novation, la mise en œuvre de la clause résolutoire devant être considérée comme caduque, et ne pas simplement considérer qu'il s'agissait d'une erreur matérielle, commise par le mandataire du bailleur (d'autant que le mandataire en question n'est pas un profane mais un professionnel de l'immobilier qui connaît nécessairement la différence qui existe entre un loyer et une indemnité d'occupation et les conséquences juridiques qui en découlent) ; que s'agissant d'un avis d'échéance de loyers (et de redevance de gérance) portant sur une période future, savoir le 4e trimestre 2016, il résultait de cet acte une renonciation expresse et non équivoque du bailleur à se prévaloir du bénéfice de la clause résolutoire ; que tous les avis d'échéance postérieurs au commandement de payer du 16 juin 2016, ont été ponctuellement respectés de sorte qu'aucune somme n'était finalement due et que les loyers et redevances étaient bien réglés jusqu'au 31 décembre 2016 ; que le fait d'adresser au locataire des avis d'échéances pour des » loyers « (et redevance) et non pas » indemnités d'occupation « impliquait nécessairement qu'à supposer même que le contrat initial ait été valablement résilié, ce qui est contestable et contesté, un nouveau contrat - fut-il verbal - est né pour lequel l'obligation de paiement pesant sur le locataire en contrepartie de la location du commerce litigieux était parfaitement respecté, chaque avis d'échéance étant scrupuleusement respecté ; que c'est donc à tort que la Cour d'appel a pu estimer que l'extinction volontaire d'une obligation et la création corrélatrice de nouvelles obligations requièrent un accord des volontés qui ne saurait résulter du seul intitulé du document libellé » avis d'échéance « émanant exclusivement du mandat immobilier ; qu'en statuant comme elle l'a fait, elle a violé l'article 199 du Code de procédure civile et les articles 1121 et 1162 du Code civil » ;*

Mais attendu que la Cour d'appel, après avoir recherché la commune intention des parties a, sans violer les textes visés au moyen, souverainement retenu que la novation ne résultait pas du seul intitulé du document « *avis d'échéance* » émanant exclusivement du mandataire immobilier ;

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

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

Condamne la SARL ARROW BURGER MONACO aux dépens dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le dix-neuf février deux mille dix-huit, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Madame Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Messieurs Guy JOLY, Conseiller, rapporteur, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles et Serge PETIT Conseiller, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en Chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef adjoint, Le Premier Président,

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2017/07-11-16188>