

Cour de révision, 19 février 2018, Monsieur a. g. NA. c/ la SARL REGENT

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	19 février 2018
<i>IDBD</i>	16748
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Cour d'appel, 11 juillet 2017 ^[1 p.4]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Contrat - Effets ; Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2018/02-19-16748>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail - Commandement - Obligations du preneur - Manquement - Compétence du juge des référés - Résiliation de plein droit

Résumé

La cour d'appel, qui a statué en application des stipulations du bail attribuant compétence au juge des référés pour constater sa résiliation et ordonner l'expulsion du preneur à l'issue du délai de huit jours à compter de la signification d'un commandement de payer demeuré infructueux, n'avait ni à relever l'urgence, ni à constater l'absence d'une contestation sérieuse. Après avoir relevé que la demande de nullité de l'exploit du commandement de payer était irrecevable, car formée pour la première fois en cause d'appel, après discussion sur le fond, la cour d'appel, constatant que M. NA. avait conclu, seul, le bail avec la SARL REGENT, a justement retenu, sans méconnaître les dispositions légales et conventionnelles invoquées, d'une part, que le bailleur n'avait commis aucune faute en assignant en référé son locataire qui était la seule personne avec qui il avait un lien de droit et, d'autre part, qu'aucune des stipulations ou dispositions invoquées n'étaient susceptibles de faire obstacle aux principes du droit des contrats, M. NA. s'étant expressément engagé à verser au bailleur, en contrepartie de l'occupation des locaux appartenant à celui-ci, le montant des loyers déterminés dans le contrat de bail, sous peine de résiliation de plein droit dudit contrat.

Pourvoi N° 2017-101 en session

Civile

COUR DE REVISION

ARRET DU 19 FÉVRIER 2018

En la cause de :

- Monsieur a. g. NA., né à Beyrouth (LIBAN), le 12 septembre 1951, de nationalité britannique, Administrateur de Société, demeurant à Monaco, « X1 », X1 ;

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

DEMANDEUR EN REVISION,

d'une part,

Contre :

- La SARL REGENT, au capital de 15.000 euros, dont le siège social est sis à Monaco, 1 rue du Gabian, C/° MBC2, « Le Thalès », immatriculée au répertoire du commerce et de l'industrie de la Principauté de Monaco sous le n°15S06821, prise en la personne de ses deux cogérants actuellement en exercice, demeurant et domiciliés ès-qualités audit siège ;

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 ;

DÉFENDERESSE 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 11 août 2017, par Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de M. a. g. NA. ;

- la requête déposée le 11 septembre 2017 au greffe général, par Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de M. a. g. NA., accompagnée de 15 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 10 octobre 2017 au greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SARL REGENT, accompagnée de 5 pièces, 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 Jacques RAYBAUD, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oui Monsieur le Procureur général ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte du 30 septembre 2016, la société à responsabilité limitée REGENT (SARL REGENT) a consenti à M. NA. un bail d'habitation d'un appartement situé à Monaco, pour une durée non renouvelable de trente-deux mois à compter du 1er août 2016, moyennant un loyer annuel de 180.000 euros, payable par mois anticipé le 1er de chaque mois ; que l'acte comportait une clause résolutoire selon laquelle à défaut de paiement de loyer à son échéance, le bail était résilié de plein droit « huit jours après une sommation par simple lettre recommandée d'avoir à s'y conformer ou un commandement de payer resté sans effet » ; qu'après un retard de paiement de loyers dus au titre de ce bail, la SARL REGENT a fait délivrer le 28 octobre 2016 un commandement visant la clause résolutoire, d'avoir à payer sous huitaine la somme de 81.001 euros ; qu'aucun règlement n'étant intervenu, le bailleur a fait assigner M. NA. à l'effet de voir constater la résiliation du bail et ordonner son expulsion ; que cette demande a été accueillie par ordonnance de référé en date du 14 décembre 2016, confirmée par arrêt du 11 juillet 2017 ;

Sur le premier moyen de révision

Attendu que M. NA. fait grief à l'arrêt attaqué de constater la résiliation du bail et prononcer son expulsion des lieux loués alors, selon le moyen, d'une part, « que le juge des référés ne peut ordonner les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse qu'au seul cas d'urgence constatée, peu important l'existence d'une clause résolutoire prévoyant l'intervention du juge des référés et alors, d'autre part, que le preneur n'a pas consenti à ce que le délai de mise en œuvre de la clause résolutoire soit ramené de trente à huit jours » ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui a statué en application des stipulations du bail attribuant compétence au juge des référés pour constater sa résiliation et ordonner l'expulsion du preneur à l'issue du délai de huit jours à compter de la signification d'un commandement de payer demeuré infructueux, n'avait ni à relever l'urgence, ni à constater l'absence d'une contestation sérieuse ;

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

Sur les deuxième et troisième moyens réunis

Attendu que M. NA. reproche à la cour d'appel de dire que le commandement de payer était demeuré infructueux, aucun règlement n'étant intervenu dans le délai de huit jours et que le bail à loyer se trouvait résilié de plein droit par l'effet de la clause résolutoire alors, selon le moyen, d'une part, « que, n'ayant pas eu connaissance du commandement de payer et à défaut d'avoir été signifié à son épouse, sa nullité devait être retenue et, d'autre part, que la résiliation du bail a été prononcée en méconnaissance de l'article 22 de la Constitution de la Principauté du 17 décembre 1962, des articles 8 et 14 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, relatives respectivement au droit au respect de la vie privée et familiale et de son domicile et de l'article 22 du Code civil qui garantit le droit au respect de la vie privée et familiale » ;

Mais attendu qu'après avoir relevé que la demande de nullité de l'exploit du commandement de payer était irrecevable, car formée pour la première fois en cause d'appel, après discussion sur le fond, la cour d'appel, constatant que M. NA. avait conclu, seul, le bail avec la SARL REGENT, a justement retenu, sans méconnaître les dispositions légales et conventionnelles invoquées, d'une part, que le bailleur n'avait commis aucune faute en assignant en référé son locataire qui était la seule personne avec qui il avait un lien de droit et, d'autre part, qu'aucune des stipulations ou dispositions invoquées n'étaient susceptibles de faire obstacle aux principes du droit des contrats, M. NA. s'étant expressément engagé à verser au bailleur, en contrepartie de l'occupation des locaux appartenant à celui-ci, le montant des loyers déterminés dans le contrat de bail, sous peine de résiliation de plein droit dudit contrat ;

D'où il suit que moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur la demande de la SARL REGENT en paiement de dommages et intérêts

Attendu que la SARL REGENT demande que lui soit versée la somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Mais attendu que, compte tenu des circonstances de l'affaire, il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

Rejette la demande de dommages et intérêts de la société à responsabilité limitée REGENT ;

Condamne M. NA. aux dépens, dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, en 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 Jean-Pierre GRIDEL, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, et Jacques RAYBAUD, Conseiller, rapporteur, 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/2017/07-11-16191>