

Cour de révision, 26 juin 2018, Monsieur n. BA. c/ Monsieur j-m. VE. et Monsieur p., j., f. VE.

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Type</i> | Jurisprudence |
| <i>Jurisdiction</i> | Cour de révision |
| <i>Date</i> | 26 juin 2018 |
| <i>IDBD</i> | 17168 |
| <i>Matière</i> | Civile |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort |
| <i>Thématiques</i> | Droit des biens - Biens et patrimoine ; Contrat - Général |

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2018/06-26-17168>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail - Preneur - Bailleur - Obligations réciproques - Loyer impayé - Commandement de payer - Effets - Résiliation du bail - Conditions (non)

Résumé

En faisant application des stipulations du bail attribuant compétence au juge des référés pour constater la résiliation dudit bail et ordonner l'expulsion du preneur à l'issue d'un délai d'un mois après commandement de payer demeuré infructueux, les juges n'avaient à invoquer ni l'urgence, ni l'absence d'un risque de préjudice au principal et en relevant, d'autre part, que M. BA. n'avait pas répondu à la proposition des consorts VE. de faire exécuter les travaux de réfection du réseau d'égouts auxquels ils avaient été condamnés par arrêt définitif de la Cour de révision du 24 mars 2016, excluant par là même toute mauvaise foi de leur part, la cour d'appel a légalement justifié sa décision.

Pourvoi N° 2018-03 en session

Civile

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 26 JUIN 2018

En la cause de :

- Monsieur n. BA., né le 30 mai 1973 à SOFIA (BULGARIE), de nationalité Bulgare, demeurant X1 à MONACO (98000) ;
Ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Thomas LYON-CAEN, avocat aux Conseils ;

DEMANDEUR EN REVISION,

d'une part,

Contre :

1 - Monsieur j-m. VE., né le 8 octobre 1956 à Monaco, de nationalité française, demeurant X2 à MONACO (98000) ;

2 - Monsieur p., j., f. VE., né le 14 septembre 1968 à Monaco, de nationalité française, demeurant X3 à MONACO ;

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

DÉFENDEURS EN REVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 13 juin 2017 (R 6008) par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 10 octobre 2017, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de M. n. BA. ;
- la requête déposée le 9 novembre 2017 au greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de M. n. BA., accompagnée de 11 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 7 décembre 2017 au greffe général, par Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur, au nom de MM. j-m. VE. et p. VE., accompagnée de 19 pièces, signifiée le même jour ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 13 décembre 2017 ;
- le certificat de clôture établi le 14 décembre 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 20 juin 2018 sur le rapport de Monsieur Jacques RAYBAUD, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où Monsieur le Procureur général ;

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. n. BA. occupe depuis le 1er août 2008 des locaux à Monaco pour y exercer une activité de bar restauration suivant bail commercial, signé avec les consorts VE., comprenant une clause contractuelle stipulant la résiliation de plein droit du bail à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, un mois après mise en demeure de payer ; qu'après un commandement de payer demeuré infructueux, se référant à cette clause résolutoire, les consorts VE. ont assigné M. BA. aux fins de voir constater la résiliation de plein droit du bail commercial et ordonner son expulsion ; que M. BA. a relevé appel de l'ordonnance rendue par le juge des référés faisant droit à ces demandes ; qu'un pourvoi en révision a été formé contre cette décision ;

Attendu que M. BA. fait grief à l'arrêt d'avoir confirmé cette décision alors, selon le moyen, de première part, « *que la cour d'appel a violé l'article 414 du Code de procédure civile, en jugeant que la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail donnait compétence au juge des référés en l'absence d'urgence* », alors, de deuxième part, « *que le juge des référés ne pouvait trancher une contestation sérieuse de nature à préjudicier au principal* » et alors, de troisième part, « *que la cour d'appel a privé sa décision de base légale en ne vérifiant pas, comme cela lui était demandé, si les bailleurs n'avaient pas fait preuve de mauvaise foi en mettant en jeu la clause résolutoire alors qu'ils se devaient de faire procéder à la démolition puis à la reconstruction du réseau d'assainissement* » ;

Mais attendu qu'en retenant d'une part, qu'en faisant application des stipulations du bail attribuant compétence au juge des référés pour constater la résiliation dudit bail et ordonner l'expulsion du preneur à l'issue d'un délai d'un mois après commandement de payer demeuré infructueux, les juges n'avaient à invoquer ni l'urgence, ni l'absence d'un risque de préjudice au principal et en relevant, d'autre part, que M. BA. n'avait pas répondu à la proposition des consorts VE. de faire exécuter les travaux de réfection du réseau d'égouts auxquels ils avaient été condamnés par arrêt définitif de la Cour de révision du 24 mars 2016, excluant par là même toute mauvaise foi de leur part, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ;

Sur la demande de dommages-intérêts formée par les consorts VE.

Attendu que les consorts VE. sollicitent la condamnation de M. BA. au paiement de la somme de 15.000€ à titre de dommages-intérêts ;

Mais attendu qu'eu égard aux circonstances de la cause énoncées ci-dessus, d'où il ressort que l'abus de droit n'est pas caractérisé, il n'y a pas lieu d'accorder de dommages et intérêts ;

PAR CES MOTIFS,

- Rejette le pourvoi ;
- Déboute les consorts VE. de leur demande de dommages-intérêts ;
- Condamne M. n. BA. aux dépens, distraits au profit de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le vingt-six juin deux mille dix-huit, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs Guy

JOLY, faisant fonction de Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Jacques RAYBAUD, Conseiller, rapporteur, et Laurent LE MESLE, Conseiller, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, Le Président,