

Cour de révision, 8 juillet 2020, Madame j. L. c/ État de Monaco

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	8 juillet 2020
<i>IDBD</i>	19089
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Procédures - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2020/07-08-19089>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Visite domiciliaire - Procès-verbal - Nullité (non) - État - Contrat - Location - Convention européenne - Violation (non)

Résumé

Après avoir relevé, d'une part, que l'huissier de justice avait judiciairement été mandaté à la demande de l'État de Monaco, à l'effet de pénétrer avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, dans l'appartement donné à bail à Mme L. pour procéder à une visite des lieux, déterminer l'identité des personnes qui y logent et les interpellier pour connaître notamment leurs liens avec Mme L. et les conditions de leur hébergement, d'autre part que ni la mission de l'officier public ni sa validité ne sont contestées par Mme L. et constaté que l'huissier de justice avait, dans l'exécution de sa mission, interrogé les occupants de l'appartement en vue de connaître les conditions de leur présence, et qu'en l'absence de mesures contraignantes imposées aux personnes présentes, son insistance, consécutive aux incohérences relevées, ne s'apparentait pas à la tenue d'un interrogatoire, c'est à bon droit que la cour d'appel, sans encourir les griefs du moyen, en a déduit que le procès-verbal de constat n'était pas entaché de nullité.

Après avoir exactement énoncé qu'aux termes de l'article 1039 du Code civil la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques dès lors que l'une des deux parties ne respecte pas son engagement, et relevé que l'article 8 du contrat de location conclu entre l'État de Monaco et Mme L. interdit aux locataires de céder ou sous-louer ses droits au présent bail, en tout ou partie et pour quelque durée que ce soit, lequel ne pourra davantage laisser la disposition des lieux loués, même gratuitement et par prêt à aucune personne, la cour d'appel, ayant constaté qu'il résultait du procès-verbal de constat d'huissier du 25 août 2016, dont la force probante n'est pas contestable, que Mme L. a sous-loué son appartement, ce qui caractérise une violation grave du bail, a, sans méconnaître la disposition conventionnelle invoquée, légalement justifié sa décision.

Pourvoi N° 2020-11

en session civile

R.4694

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 8 JUILLET 2020

En la cause de :

- j. L., de nationalité monégasque, née le 6 novembre 1968 à Moscou (Russie), demeurant au X1« X1», X1 à Monaco (98000) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître Jean de SALVE de BRUNETON, avocat aux Conseils ;

DEMANDERESSE EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- L'ÉTAT DE MONACO (Administration des domaines), représenté au sens de l'article 139 du Code de procédure civile par Son Excellence Monsieur le Ministre d'État, sis Palais du Gouvernement, Place de la Visitation à Monaco (98000) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, 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 26 septembre 2019 par la Cour d'appel, statuant en matière civile, signifié le 24 octobre 2019 ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au Greffe général, le 22 novembre 2019, par Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de j. L. ;

- la requête déposée le 20 décembre 2019 au Greffe général, par Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de j. L. accompagnée de 8 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 17 janvier 2020 au Greffe général, par Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de L'ÉTAT DE MONACO, accompagnée de 23 pièces, signifiée le même jour ;

- les conclusions du Ministère public en date du 29 janvier 2020 ;

- le certificat de clôture établi le 5 février 2020 par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 3 juillet 2020 sur le rapport de Monsieur Jean-François RENUCCI, Vice-Président,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où Madame le Procureur général ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt critiqué, que suivant bail à loyer en date du 4 septembre 2015 conclu pour une durée de 3 ans renouvelable, moyennant un loyer annuel de 21.327,36 euros, l'ÉTAT DE MONACO a donné en location à Mme j. L. un appartement situé à Monaco ; qu'un contrat de location d'un emplacement de parking a également été conclu entre les parties ; que l'ÉTAT DE MONACO, soutenant que Mme L. avait au mois d'août 2016 sous-loué cet appartement en violation des termes du contrat de bail, a saisi le tribunal de première instance aux fins de résiliation judiciaire du bail et d'expulsion de l'occupante sans droit ni titre ; que par jugement en date du 21 juin 2018, le tribunal de première instance a débouté Mme L. de ses demandes visant à voir déclarer nul le procès-verbal de constat d'huissier réalisé le 25 août 2016, dit que Mme L. a commis un manquement grave aux clauses dudit contrat de bail en procédant à la sous-location de son appartement au cours du mois d'août 2016, a prononcé en conséquence la résiliation judiciaire du bail ainsi que du bail accessoire portant sur l'emplacement de parking, constaté que Mme L. est occupante sans droit ni titre dudit logement, ordonné l'expulsion, dans un délai de deux mois à compter de la signification de la décision à intervenir, de Mme L. ainsi que de tous occupants de son chef, de corps et de bien de l'appartement, de la cave et de l'emplacement de parking et condamné Mme L. à payer à l'ÉTAT DE MONACO la somme de 40.000 euros à titre de dommages-intérêts ; que par arrêt en date du 26 septembre 2019, la cour d'appel a confirmé ce jugement ; que Mme L. a formé un pourvoi contre cet arrêt ;

Sur le premier moyen

Attendu que Mme L. fait grief à l'arrêt de statuer ainsi alors, selon le moyen : 1°) « *qu'est nul le procès-verbal de constat établi par un huissier de justice qui, ne se limitant pas à consigner des constatations matérielles, outrepassé les limites de sa mission ; qu'en retenant que l'huissier de justice avait, conformément à son mandat, interpellé les personnes présentes dans l'appartement pour connaître leur identité et leur lien avec Mme L., et que son insistance était consécutive aux incohérences relevées et ne s'apparentait pas à la tenue d'un interrogatoire, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'huissier, qui avait déjà recueilli les déclarations des personnes interrogées, n'avait pas excédé les limites de sa mission en les questionnant, pendant près de trois heures, jusqu'à ce qu'elles changent leur version des faits, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 79 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013* » ; 2°) « *que subit un interrogatoire la personne soumise pendant plusieurs heures à des questions formulées, en présence d'un agent de police, par un huissier entré dans les lieux avec l'assistance de la force publique ; qu'en retenant que l'intervention de l'huissier ne s'apparentait pas à un interrogatoire, cependant qu'elle relevait elle-même que l'huissier de justice, accompagné d'un fonctionnaire de police, s'était maintenu pendant près de trois heures dans un domicile privé, après y être entré avec l'assistance de la force publique, pour questionner sans relâche les personnes qui y étaient présentes jusqu'à ce qu'elles modifient leurs déclarations initiales, les privant de facto de la faculté de quitter les lieux et de ne pas répondre aux questions posées, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 60-1 bis du Code de procédure pénale* » ; 3°) « *qu'une personne auditionnée librement doit pouvoir s'abstenir de répondre aux questions qui lui sont posées et être en mesure de quitter à tout instant les locaux dans lesquels elle est interrogée ; qu'en retenant, pour juger le procès-verbal de constat régulier, que l'intervention de l'huissier ne s'apparentait pas à un interrogatoire en l'absence de mesures de contrainte, sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il ne résultait pas des attestations des personnes présentes qu'elles avaient été de facto privées de la faculté de quitter les lieux et de ne pas répondre aux questions posées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 60 – 1 bis du Code de procédure pénale* » ; 4°) « *que l'introduction avec l'assistance de la force publique dans un lieu privé constitue une mesure de contrainte ; qu'en retenant néanmoins, pour juger le procès-verbal de constat régulier, que l'intervention de l'huissier ne s'apparentait pas à un interrogatoire en l'absence de mesures de contrainte, cependant qu'elle relevait elle-même que l'huissier avait été autorisé à pénétrer dans l'appartement avec l'assistance de la force publique et s'était présenté accompagné d'un agent de police, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 94 du Code de procédure pénale* » ; 5°) « *que les constatations purement matérielles établies par l'huissier de justice font foi jusqu'à preuve contraire ; qu'en retenant, pour écarter la valeur probante des attestations versées aux débats par Mme L.L. précisant que les deux personnes présentées par le constat comme interprètes ne comprenaient pas suffisamment la langue française pour permettre à Mme M. K et M. K. M. de comprendre la portée des déclarations qui leur étaient prêtées dans les documents qu'ils avaient dû signer pour obtenir le départ de l'huissier de justice et du brigadier de police qui l'accompagnait, qu'il résultait du constat que Mme O.S. et Mme D.M. avaient été spécialement mandatées comme interprètes par les personnes interrogées qui ne parlaient pas français, la cour d'appel a violé l'article 79 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013* » ; 6°) « *que l'insuffisance ou la contradiction des motifs équivaut à leur absence ; qu'en retenant, pour juger probant le constat établi par l'huissier de justice, qu'il était corroboré par le compte-rendu de l'un des concierges de l'immeuble selon lequel une personne se serait présentée, le 16 août 2016, avec une réservation du site internet Booking de l'appartement D1801 de Mme L.L., tout en relevant qu'il était important que les annonces mises en ligne par Mme L.L. n'aient pas été suivies d'effet, la cour d'appel s'est contredite et a violé l'article 199 du Code de procédure civile* » ;

Mais attendu qu'après avoir relevé, d'une part, que l'huissier de justice avait judiciairement été mandaté à la demande de l'ÉTAT de Monaco, à l'effet de pénétrer avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, dans l'appartement donné à bail à Mme L. pour procéder à une visite des lieux, déterminer l'identité des personnes qui y logent et les interpeller pour connaître notamment leurs liens avec Mme L. et les conditions de leur hébergement,

d'autre part que ni la mission de l'officier public ni sa validité ne sont contestées par Mme L. et constaté que l'huissier de justice avait, dans l'exécution de sa mission, interrogé les occupants de l'appartement en vue de connaître les conditions de leur présence, et qu'en l'absence de mesures contraignantes imposées aux personnes présentes, son insistance, consécutive aux incohérences relevées, ne s'apparentait pas à la tenue d'un interrogatoire, c'est à bon droit que la cour d'appel, sans encourir les griefs du moyen, en a déduit que le procès-verbal de constat n'était pas entaché de nullité ;

Sur le second moyen

Attendu que Mme L. fait grief à l'arrêt de statuer ainsi alors, selon le moyen : 1°) « que pour apprécier si les manquements d'un contractant à ses obligations sont suffisamment graves pour justifier la résolution du contrat, le juge doit prendre en compte toutes les circonstances de la cause ; qu'en retenant, pour prononcer la résiliation du bail, que Mme L. avait commis une faute en sous-louant son appartement en dépit de l'interdiction qui lui en était faite par le contrat de bail, sans rechercher si cette faute – avoir mis ponctuellement en sous-location l'appartement dans lequel il n'était pas contesté qu'elle résidait effectivement – était suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail au regard de la situation particulière de la locataire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1039 du Code civil » ; 2°) « que toute personne a le droit au respect de son domicile ; qu'en prononçant la résolution du bail et la condamnation de Mme L.L. à être expulsée de son logement, pour la seule raison qu'elle avait mis temporairement en sous-location l'appartement dans lequel elle résidait effectivement avec ses deux filles, la cour d'appel a porté une atteinte disproportionnée au droit de l'exposante à une vie privée et familiale normale et a violé l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales » ;

Mais attendu qu'après avoir exactement énoncé qu'aux termes de l'article 1039 du Code civil la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques dès lors que l'une des deux parties ne respecte pas son engagement, et relevé que l'article 8 du contrat de location conclu entre l'ÉTAT de Monaco et Mme L. interdit aux locataires de céder ou sous-louer ses droits au présent bail, en tout ou partie et pour quelque durée que ce soit, lequel ne pourra davantage laisser la disposition des lieux loués, même gratuitement et par prêt à aucune personne, la cour d'appel, ayant constaté qu'il résultait du procès-verbal de constat d'huissier du 25 août 2016, dont la force probante n'est pas contestable, que Mme L. a sous-loué son appartement, ce qui caractérise une violation grave du bail, a, sans méconnaître la disposition conventionnelle invoquée, légalement justifié sa décision ;

Sur la demande de dommages et intérêts

Attendu que l'ÉTAT DE MONACO sollicite la condamnation de Mme L. à lui verser la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts par application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'il ne résulte pas des circonstances de l'espèce que Mme L. ait abusé du droit d'exercer un recours ; qu'il n'y a donc pas lieu d'accueillir cette demande ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi,

Rejette la demande de dommages et intérêts formulée par l'ÉTAT DE MONACO en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile,

Condamne Mme j. L. aux dépens, dont distraction au profit de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le huit juillet deux mille vingt, par la Cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Jean-François RENUCCI, Président, rapporteur, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur François CACHELOT, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles et Monsieur 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,