

Tribunal de première instance, 7 mars 1974, Agence Poget ès qualités c/ époux C.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	7 mars 1974
<i>IDBD</i>	25695
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1974/03-07-25695>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Maintien dans les lieux - Conditions du bail - Loyer - Paiement - Terme échu

Résumé

L'article 9 de la loi 669 du 17 septembre 1959 édicte que le maintien dans les lieux, en matière d'immeubles protégés par cette loi, se fait aux clauses et conditions de la location non contraire aux dispositions de ladite loi.

En conséquence, lorsque le bail qui unissait originaires les parties prévoyait que le paiement devait se faire à terme échu, le loyer dû, à partir de l'expiration du bail et de la prise à effet du maintien dans les lieux, doit continuer à être payé à terme échu.

LE TRIBUNAL,

Attendu que par l'exploit susvisé, le demandeur a assigné les époux C., locataires d'une villa sise . et dont le sieur A. M. est propriétaire, aux fins d'obtenir condamnation :

- au paiement de la somme de 9 112,63 F, représentant le solde des loyers dus de janvier à fin septembre 1973, outre la somme de 153 F, coût d'une notification et sommation de payer délivrée aux défendeurs par acte de Me Marquet, huissier, du 3 août 1973,
- à la résiliation du bail, aux torts exclusifs des époux C., sous réserve du paiement de 100 F par jour de retard pour la période allant du jugement rendu à la libération effective des lieux, au titre d'astreinte et d'indemnité d'occupation ;
- à l'expulsion et au paiement de 3 000 F de dommages-intérêts pour le préjudice subi par le propriétaire du fait du comportement de ses locataires ;

Attendu que les défendeurs s'opposent à cette demande ; qu'ils soutiennent qu'ils ont régulièrement rempli leurs obligations de locataires et s'estiment dès lors fondés à obtenir paiement de 2 000 F de dommages-intérêts, pour laquelle ils se portent demandeurs reconventionnels, pour procédure abusive et injustifiée ;

Attendu qu'il résulte des pièces communiquées, que les époux C. ont loué, par bail sous-seing privé du 23 décembre 1963, à A. M. la villa susvisée pour une durée de 3, 6, 9 années, pour un loyer annuel de 18 000 F payable par trimestres échus, ledit loyer étant affecté d'une clause d'indexation ;

Attendu qu'à la suite de difficultés qui se sont élevées entre les parties mais qui sont sans intérêt en la cause et qui ont abouti à un congé donné le 24 février 1972 aux locataires, les parties sont convenues de faire établir, conformément à la loi n° 669 du 17 septembre 1959, à laquelle la villa dont s'agit est soumise, la surface corrigée de cet immeuble et s'en sont rapportées à l'estimation des sieurs G. et B. ; que ceux-ci ont fixé le loyer mensuel nouveau à 2 113,07 F, à compter du 1er janvier 1973, à la suite d'un décompte établi à la date du 19 juin 1973 ;

Attendu que le demandeur estime que depuis cet accord les époux C. n'acquittent pas régulièrement leur loyer et qu'il s'estime dès lors fondé à obtenir la résiliation du bail ;

Attendu qu'il apparaît que les difficultés qui se sont élevées entre les parties ont pour origine la question de savoir si le loyer doit être payé à terme échu ou à terme à échoir ; qu'en effet, il résulte des précisions fournies par le demandeur dans ses conclusions du 20 décembre 1973, que les époux C. versent leur loyer lorsque le trimestre de la location est échu, alors que le demandeur estime qu'il est d'un usage constant que le loyer doit être versé au début de chaque trimestre ;

Attendu cependant qu'aux termes de l'article 9 de la loi n° 669, le maintien dans les lieux se fait aux clauses et conditions de la location, non contraires aux dispositions de ladite loi ;

Attendu en conséquence que les parties demeurent liées, quant aux modalités de paiement du loyer, par les règles conventionnellement fixées dans le bail originaire du 23 décembre 1963, qui n'ont rien de contraire à la loi 669, et que ce paiement doit se faire à terme échu ; qu'il résulte des indications mêmes fournies par le demandeur que les époux C. se sont normalement acquittés des sommes dont ils étaient redevables et qu'après avoir apuré, le 17 septembre 1973, leur nouveau loyer en l'état de l'expertise G.-B. du 19 juin 1973, ils ont payé à terme échu, leur nouveau loyer ; que la circonstance que le loyer du troisième trimestre 1973 ait été réglé le 8 octobre, ne saurait être imputable à faute aux époux C., car le loyer est quérable et il appartenait au demandeur d'en réclamer paiement dès le 1er octobre, au lieu d'attendre que ce loyer lui soit porté, sous forme de chèque, à son domicile ; qu'il suit de là que la demande de l'Agence Poget n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Attendu sur la demande reconventionnelle que le caractère abusif de la procédure diligentée par l'Agence Poget à l'encontre des époux C. n'est pas établi ; qu'elle doit donc être rejetée, les dépens demeurant à la charge du demandeur qui succombe,

PAR CES MOTIFS,

Déboute l'Agence Poget, agissant en qualité de mandataire du sieur A. M., de ses demandes, fins et conclusions,

M. François pr., Mme Margossian subst. gén., MMe Lorenzi et Marquilly av. déf.