

Tribunal de première instance, 29 janvier 1976, Héritiers B. c/ D. G.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	29 janvier 1976
<i>IDBD</i>	25781
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Sûretés - Général ; Hypothèque

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1976/01-29-25781>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Hypothèques

Créance - Extinction - Hypothèque - Inscription (non)

Résumé

Lorsqu'une créance est éteinte de plein droit par compensation conformément aux dispositions de l'article 1138 du Code civil, elle ne peut justifier l'inscription d'une hypothèque.

Le Tribunal

Attendu que, par l'exploit susvisé, les hoirs P. B. ont assigné le sieur L. D. G. pour entendre prononcer la nullité et la radiation de l'hypothèque inscrite le 6 février 1974, pour un montant de créance de 45 817,78 francs, sur un appartement portant le n° 2 au 7^e étage du bloc B de l'immeuble « L. C. », ., propriété de feu P. B. ;

Attendu qu'ils exposent que cette inscription a été prise en vertu d'un arrêt de la Cour d'Appel de Monaco, en date du 8 novembre 1971, devenu définitif, qui a alloué au sieur D. G., locataire de cet appartement, la somme de 29 137,80 francs en réparation du préjudice corporel occasionné par la chute d'un placard mural ; que D. G. s'étant abstenu de régler ses loyers et charges, il a été condamné à payer à ce titre la somme de 24 700 francs par jugement du 8 février 1968 ; qu'il a été à nouveau condamné à payer des loyers pour un montant de 25 250 francs par un autre jugement du 8 février 1973 qui a, en outre, prononcé la résiliation du bail et son expulsion, ledit jugement confirmé, de ce chef, par arrêt de la Cour du 29 janvier 1974 ; qu'il se trouvait être redevable à l'époque de son expulsion, à laquelle il a été procédé le 10 septembre 1974, d'une somme de 53 225,41 francs ;

Attendu qu'ils s'estiment, en conséquence, fondés à invoquer la compensation légale résultant des articles 1137 et suivants du Code civil et demandent au Tribunal de dire et juger que la créance du sieur D. G. contre leur auteur a été éteinte par voie de compensation et ne pouvait servir de base à l'hypothèque susvisée ;

Attendu que le défendeur soutient qu'il ne doit, au titre des loyers et charges locatives, que 30 685,18 francs, le surplus de la somme invoquée à son encontre étant constitué par le montant d'indemnités d'occupation calculées par feu P. B. et non déterminées judiciairement ; que la créance opposée n'étant pas liquide et exigible dans sa totalité, la compensation ne peut s'opérer et que les demandeurs doivent être déboutés de leur action ;

Attendu que les hoirs B. font encore valoir que la créance du sieur D. G. est née de l'arrêt du 8 novembre 1971 et s'élevait à 28 137,80 francs après déduction d'une provision, déjà versée, de 1 000 francs ; qu'à la date du 31 décembre 1971, le défendeur restait devoir au sieur B. des loyers et charges pour une somme de 31 398,90 francs, également certaine et exigible ; que la créance de D. G. s'est donc compensée avec cette somme et qu'il n'était plus fondé à en élever le montant à 48 467 francs par incorporation d'intérêts légaux qui ne pouvaient plus être décomptés ;

Attendu qu'il y a lieu de relever que l'arrêt du 8 novembre 1971 a également condamné le sieur B. aux intérêts de droit de la somme principale de 28 137,80 francs, à compter du jour de la demande, soit le 24 mars 1966, que lesdits intérêts, au taux de 4 %, s'élevaient au mois de novembre 1971 à une somme de plus de 4 500 francs, et que la créance du défendeur, s'établissant ainsi à cette date, et de ce seul chef, à un chiffre supérieur à 31 398,90 francs, n'a pu s'éteindre par compensation ;

Attendu, par contre, qu'il résulte du commandement de payer notifié le 16 mai 1974 par Maître J.-J. Marquet, huissier, qui ne fait pas l'objet de contestations ou réserves, que D. G. était redevable à B., suivant décompte détaillé arrêté au mois d'avril 1974, pour les loyers, et au mois de décembre 1973, pour les charges, d'une somme totale de 53 225,41 francs en principal et frais ;

Attendu que la résiliation du bail ayant été prononcée par jugement du 8 février 1973, confirmé sur ce point par arrêt du 29 janvier 1974, ce n'est qu'à dater de cette dernière décision qu'aurait pu se poser le problème de la détermination d'une indemnité mensuelle d'occupation ;

Attendu à cet égard, d'une part, que le décompte susvisé révèle que le montant de cette indemnité a été purement et simplement limité au montant du loyer antérieur soit 500 francs, en sorte qu'aucune contestation ne peut être sérieusement instaurée sur ce point, et, d'autre part, qu'en déduisant les mois de février, mars et avril 1974, du même décompte, celui-ci établit en faveur du bailleur une créance liquide et exigible de 51 725,41 francs existant à la fin janvier 1974 ;

Attendu que la créance de D. G. s'élevant à la date du 6 février 1974 à la somme de 45 817,78 francs, suivant la réquisition qu'il a lui-même établie, somme qui n'est pas contestée par les demandeurs, il s'en suit qu'elle s'est trouvée éteinte de plein droit par compensation conformément aux dispositions de l'article 1138 du Code civil et qu'elle ne pouvait justifier l'inscription d'hypothèque prise à cette date ;

Attendu en conséquence qu'il y a lieu de donner mainlevée de cette inscription d'hypothèque et de prononcer sa radiation du registre de la conservation des hypothèques de Monaco en condamnant D. G., qui succombe, aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Dit et juge que la créance du sieur D. G. à l'égard du sieur B. s'établissant, à la date du 6 février 1974, à quarante cinq mille huit cent dix-sept francs soixante dix-huit centimes (45 817,78 francs), s'est éteinte par compensation avec celle de cinquante et un mille sept cent vingt-cinq francs quarante et un centimes (51 725,41 francs), que ce dernier possédait sur lui à cette date ;

Dit et juge dès lors sans objet l'hypothèque judiciaire inscrite ce même jour ;

M. François, pr., Mme Margossian, subst. gén., MMe Boisson et Sanita, av. déf.