

Tribunal de première instance, 31 mars 1977, S.C.I. « Margareth » c/ T.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	31 mars 1977
<i>IDBD</i>	25857
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Commercial - Général ; Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1977/03-31-25857>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Congé - Indemnité - Non paiement - Location - Maintien dans les lieux - Faute (non)

Résumé

Le locataire qui a reçu congé de son bailleur et qui peut prétendre à l'indemnité prévue par la loi est en droit de demeurer dans les lieux jusqu'au paiement de cette indemnité, sous réserve de son recours à la procédure prévue par la loi ou du recours du propriétaire à la juridiction des référés ; il ne commet aucune faute en se maintenant dans le local qu'il continue à occuper non plus en l'état d'un bail conventionnel mais par l'effet de la loi ; il n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation mais est seulement tenu de payer une somme équivalente au loyer qu'il devait au moment du congé.

Le Tribunal

Attendu que la S.C.I. Margareth, propriétaire d'un local commercial sis ., a assigné les sieurs T. (ci-dessous T.) en paiement d'une somme de 50 929 francs à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1er avril 1973 au 31 octobre 1976, et d'une indemnité mensuelle de 1 400 francs par mois, à compter de cette dernière date et jusqu'à libération desdits locaux ;

Attendu que la S.C.I. Margareth expose qu'elle a donné congé, le 9 août 1972 pour le 31 mars 1973 à sa locataire commerciale dame V. épouse T. présentement décédée et aux droits de qui sont les défendeurs et que par jugement du 1er avril 1974, la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux a fixé l'indemnité d'éviction à 90 000 francs ; que cette décision n'a pas été signifiée et n'est donc pas définitive ; que cependant depuis le 31 mars 1973, elle s'est refusée à encaisser une quelconque somme à titre de loyer et n'a pu retirer un quelconque revenu de sa location ; qu'elle s'estime fondée à obtenir paiement d'une indemnité d'occupation qu'elle propose de fixer, eu égard aux prix pratiqués dans des locaux commerciaux voisins du 10 de la rue Grimaldi à :

- 12 000 francs du 1er avril 1973 au 31 mars 1974
- 13 328 francs du 1er avril 1974 au 31 mars 1975
- 15 081 francs du 1er avril 1975 au 31 mars 1976
- 9 800 francs du 1er avril 1976 au 31 octobre 1976

Cette indemnité devant, pour l'avenir, être portée à 1 400 francs par mois ;

Attendu que T. s'oppose à cette demande et fait offre de payer une indemnité d'occupation sur la base de leur loyer, soit 346 francs par mois à compter du 1er juillet 1973, soit, jusqu'au 31 janvier 1977, la somme de 15 242 francs ;

Attendu qu'un locataire qui a reçu congé de son bailleur et qui peut prétendre à l'indemnité prévue par l'article 9 de la loi 490 est en droit de demeurer dans les lieux jusqu'à paiement de cette indemnité, sous réserve de son recours à la procédure de l'article 18 ou du recours du propriétaire à la juridiction des référés ; que dès lors, il ne commet aucune faute en se maintenant dans le local qu'il continue à occuper, non plus en l'état d'un bail conventionnel, mais par l'effet de la loi ; qu'ainsi, il n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation, laquelle comprend non seulement la contrepartie de la libre disposition du local, mais encore la réparation du préjudice causé par la faute d'un locataire qui s'est maintenu sans droit ni titre ; qu'il demeure seulement tenu de payer une somme équivalente au loyer qu'il devait au moment du congé, étant observé, qu'en l'espèce, si ce loyer n'a subi aucune majoration, Margareth ne peut s'en prendre qu'à elle-même car elle n'a pris aucune initiative pour ramener à exécution le jugement du 1er avril 1974, en offrant par exemple paiement de la somme de 90 000 francs fixée par la Commission Arbitrale à titre d'indemnité d'éviction ; que c'est seulement dans l'hypothèse où T., après avoir reçu paiement de cette somme ou, après avoir relevé appel, sans exécuter l'arrêt définitif, n'aurait pas quitté les lieux qu'il aurait été, alors, tenu de payer une indemnité d'occupation ;

Attendu en conséquence que l'offre de T. de payer le loyer jusqu'au 31 janvier 1977 doit être déclarée satisfaisante, aucun grief ne pouvant lui être fait de ce que ce paiement ne soit pas intervenu à ce jour puisque Margareth déclare elle-même qu'elle s'est refusée à encaisser une quelconque somme à titre de loyer ;

Attendu que Margareth qui succombe en ses prétentions doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal déclare satisfaisante l'offre de J.-P. T. et de A. T. de payer à la S.C.I. Margareth la somme de 15 242 francs arrêtée à la date du 31 janvier 1977 ;

Tribunal de première instance, 31 mars 1977, S.C.I. « Margareth » c/ T.

Déboute en conséquence la S.C.I. Margareth de ses demandes, fins et conclusions ;

MM. François pr., Default prem. subst. gén., MMe Boéri, Sanita av. déf. et Sbarrato av.