

Tribunal de première instance, 2 juin 1977, V. c/ G.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	2 juin 1977
<i>IDBD</i>	25863
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Commercial - Général ; Baux commerciaux ; Sociétés - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1977/06-02-25863>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Faillites

Bail commercial - Clause de résolution de plein droit - Masse - Opposabilité (oui)

Résumé

La masse ne peut avoir, à l'égard du propriétaire du fonds de commerce loué à un failli, plus de droits qu'en avait celui-ci et se trouve tenue, sur le plan contractuel, par les conventions qui unissaient ce propriétaire et son locataire ; la clause portant résolution de plein droit du bail en cas de faillite est donc opposable à la masse, aucune disposition légale ne déclarant une telle clause nulle, inopposable ou réputée non écrite.

Le Tribunal

Attendu que les époux P. ont acquis suivant acte Rey, notaire à Monaco, en date du 22 novembre 1972, de la S.A.M. Vêtements de Monte-Carlo le droit au bail commercial d'un local sis . qui lui avait été concédé par les consorts V., propriétaires le 8 août 1965 et avait été prorogé depuis cette date ; que par un avenant du 31 mars 1975, les époux V. ont prorogé ce bail pour une période de trois ans expirant le 30 juin 1977, le loyer annuel était fixé à 7 000 francs, ledit avenant précisant qu'il n'était rien changé aux autres clauses et conditions du bail ;

Attendu que les époux P. ont été déclarés en état de faillite par jugement du 16 décembre 1976 ; que le 11 janvier 1977, les époux V. ont produit à la faillite pour une somme de 3 126 francs représentant un solde de loyers arrêté au 1er janvier 1977, et le 14 janvier suivant, ont notifié au syndic G. qu'ils entendaient faire jouer la clause de résiliation prévue à l'article 9 paragraphe 5 du bail et aux termes de laquelle, en cas de faillite, le bail se trouvait ipso facto résilié de plein droit ;

Attendu que par exploit Boisson-Boissière du 23 mars 1977, G., dûment autorisé à cette fin par ordonnance du juge commissaire du 16 mars 1977, a notifié aux époux V. qu'il entendait continuer la location du local commercial dont s'agit et s'engageait à satisfaire à toutes les obligations des locataires ;

Attendu que le 30 mars 1977, Maître Marquilly, avocat défenseur des époux V. a formé opposition à cette ordonnance ;

Attendu d'autre part que suivant l'exploit susvisé du 30 mars 1977, dénommé assignation et opposition, les époux V. ont assigné G. ès qualités de syndic de la faillite des époux P. aux fins de faire constater l'existence de la clause résolutoire et constater en conséquence la résiliation du bail susvisé du 8 août 1965 ;

Attendu qu'il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de joindre cette opposition à l'assignation au fond, et de statuer par un seul et même jugement sur deux instances qui sont toutes deux relatives, sous une forme procédurale différente, au même objet ;

Attendu sur l'assignation et opposition du 30 mars 1977 que G. a conclu le 26 mai 1977 que la clause de résiliation de plein droit prévue au bail était inopposable à la masse des créanciers et que dans l'intérêt de ces derniers, il n'y avait pas lieu de prononcer la résiliation judiciaire dudit bail qui devait demeurer au titre des éléments de l'actif de la faillite ;

Attendu cependant que la masse ne peut avoir, à l'égard du propriétaire du fonds de commerce loué à un failli, plus de droits qu'en avait celui-ci et se trouve tenue, au plan contractuel, par les conventions qui unissaient ce propriétaire et son locataire ; qu'il suit que la clause portant résolution de plein droit du bail en cas de faillite est opposable à la masse, aucune disposition légale, qui eût seule pu l'édicter, n'étant intervenue pour déclarer une telle clause nulle, inopposable ou réputée non écrite ;

Attendu qu'il doit donc être fait droit à la demande des époux V. et que, dès lors, l'opposition qu'ils ont formée à l'encontre de l'ordonnance rendue par le juge commissaire n'a pas à être examinée puisque cette ordonnance doit, par le fait même du présent jugement, être annulée ;

Attendu que les dépens doivent demeurer à la charge de la faillite ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Joint l'opposition formée le 30 mars 1977 à l'ordonnance rendue le 16 mars 1977 par le juge commissaire de la faillite époux P., et l'instance n° 378 de l'année judiciaire 1976-1977 ;

Constate que par l'effet de la clause résolutoire figurant dans le bail du 8 août 1965, unissant les époux V. propriétaires aux époux P., locataires, ledit bail est résilié de plein droit, et ce avec toutes conséquences de droit ;

Dit n'y avoir lieu à statuer sur l'opposition susvisée qui n'a pas à être examinée, l'ordonnance du juge commissaire du 16 mars 1977 étant annulée ;

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

