

Tribunal de première instance, 28 mars 1986, Dame G. c/ sieur M.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	28 mars 1986
<i>IDBD</i>	25206
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1986/03-28-25206>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail d'habitation

Droit de reprise - Instance en validation de congé introduite avant l'expiration du délai de 12 mois prévu pour notification de la reprise - Saisine valable et non prématurée

Résumé

En imposant au propriétaire de locaux d'habitation qui entend exercer son droit de reprise aux fins d'occupation personnelle de notifier au locataire ou à l'occupant desdits locaux au moins douze mois à l'avance son intention de reprise, l'article 28 modifié de l'Ordonnance-Loi n° 669 du 17 septembre 1959 n'exige pas pour autant de ce propriétaire qu'il attende l'expiration de ce délai pour introduire une instance aux fins de validation du congé et libération des lieux ; il s'ensuit que la saisine du Tribunal est valable et non prématurée.

LE TRIBUNAL,

Attendu que par l'exploit susvisé F. K. née G. de nationalité monégasque, qui expose être propriétaire de l'appartement de deux pièces principales sis au 2e étage de l'immeuble situé . pour l'avoir acquis des conjoints S. suivant acte reçu par Maître Crovetto, notaire, en date des 29 septembre, 3 et 5 octobre 1978 et avoir donné congé aux fins de reprise pour occupation personnelle le 24 mai 1984 pour le 31 mai 1985 à F. M., de nationalité française, locataire dudit appartement et bénéficiaire des dispositions de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959, a fait assigner M. pour obtenir validation du congé et libération des lieux, au besoin en ordonnant l'expulsion du défendeur et celle de tous occupants de son chef sous astreinte comminatoire de 500 francs par jour de retard ;

Attendu que dans le dernier état de ses écrits judiciaires, M. s'oppose à titre principal à ces demandes en faisant valoir que la procédure est prématurée en ce sens que la validation du congé ne pourrait être poursuivie avant l'expiration du délai de 12 mois prévu par l'article 28 modifié de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959, en sorte que pour être régulière l'instance n'aurait dû être introduite qu'après le 31 mai 1985 ;

Que subsidiairement M. sollicite un délai de déguerpissement d'une année au moins à compter du 1er juin 1985 en prétendant être atteint d'une grave maladie ;

Sur quoi,

Attendu qu'aux termes de l'article 28 précité, le propriétaire qui entend exercer son droit de reprise doit, à peine de nullité, notifier au moins 12 mois à l'avance par lettre RAR ou par acte extrajudiciaire au locataire ou à l'occupant son intention de reprendre le local ;

Attendu qu'il résulte en l'espèce des pièces du dossier que F. K., après avoir adressé à son locataire les 25 mai et 15 juin 1983 deux courriers RAR par lesquels elle lui a fait part de son intention d'occuper personnellement l'appartement dont s'agit, a notifié à M. par exploit de Maître Escaut-Marquet en date du 24 mai 1984 qu'elle entendait exercer le droit de reprise prévu par l'article 26 de l'ordonnance-loi n° 669 précitée, en lui donnant congé pour le 31 mai 1985 ;

Attendu en conséquence qu'à cet égard, la demanderesse apparaît s'être conformée aux prescriptions de l'ordonnance-loi, laquelle ne lui fait nullement obligation d'attendre l'expiration du délai de 12 mois pour introduire une instance aux fins de validation du congé et libération des lieux ; qu'en l'espèce le comportement du défendeur, qui s'oppose à la demande et sollicite un délai après la date d'effet du congé pour libérer l'appartement, justifie d'autant plus la saisine du Tribunal qu'il s'ensuit que le moyen tiré du caractère prématuré de l'action doit être rejeté ;

Attendu par ailleurs qu'il ressort des éléments de la cause que l'ensemble des autres conditions fixées par les articles 26 et suivants de l'ordonnance-loi n° 669 relatifs au droit de reprise ont été respectées par la demanderesse, ce qu'au demeurant M. ne conteste pas ;

Qu'en effet, la procédure revêt un caractère régulier dès lors, en particulier que F. K. de nationalité monégasque, bénéficiaire de la reprise, justifie être propriétaire de l'appartement depuis plus de trois ans et n'avoir à Monaco - pour n'être pas propriétaire d'autre bien - aucun locataire à l'encontre duquel la reprise pourrait être utilement exercée ; qu'en outre, la notification du 24 mai 1984 pour le 31 mai 1985 répond aux exigences de la loi, la transmission des pièces requises a été effectuée au Ministre d'État et l'occupation de l'appartement de deux pièces principales par la demanderesse apparaît correspondre à ses besoins normaux ;

Attendu en conséquence, qu'il y a lieu de faire droit aux prétentions de F. K. sans égard à la demande subsidiaire de délais à laquelle celle-ci s'oppose à juste titre ; qu'il doit être relevé, en fait, que M. a été informé depuis le mois de mai 1983 de l'intention de sa propriétaire et a bénéficié du délai ouvert par l'ordonnance-loi n° 669 à son bénéfice ; qu'au surplus, il s'abstient de produire tout justificatif à l'appui de son allégation selon laquelle il serait gravement malade ;

Attendu que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Déclare régulier et valide comme tel le congé notifié le 24 mai 1984 pour le 31 mai 1985 par F. G. épouse K. à F. M. aux fins de reprise pour occupation personnelle de l'appartement portant le n° 10 situé au 2e étage de l'immeuble sis . ;

Dit que F. M. ainsi que tous occupants de son chef devront vider les lieux dans le mois suivant la date d'expiration du congé ;

Ordonne à défaut de ce faire son expulsion de corps et de biens et celle de tous occupants de son chef faute d'avoir délaissé les lieux dans le délai ci-dessus imparti, au besoin avec l'assistance de la force publique, et sous astreinte non définitive de 300 francs par jour de retard pendant un nouveau délai de deux mois passé lequel il serait à nouveau fait droit ;

Déboute M. de ses demandes, fins et conclusions ;

MM. Huertas, prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; MMes Sanita, Lorenzi, av. déf.