

## **Tribunal de première instance, 5 décembre 1996, H.-V. c/ SAM Hôtel Le Siècle, Banque Bonasse, S. ès qualités de syndic**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	5 décembre 1996
<i>IDBD</i>	26514
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1996/12-05-26514>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Baux commerciaux

Clause résolutoire - Action en constatation de la résiliation du bail Cessation des paiements - Recevabilité de l'action : articles 450 et 461 du Code de commerce (1) - Offres du créancier nanti d'exécuter les obligations du locataire - Effet : échec à la clause résolutoire : loi n° 1.152 du 18 décembre 1992 (2)

### Résumé

Nonobstant la cessation des paiements déclarée de la société locataire, l'action en constatation de résiliation du bail qui ne tend pas à un paiement de sommes d'argent, n'est pas soumise à l'irrecevabilité prévue par l'article 461 du Code de commerce pour les seules actions tendant à un tel paiement, et n'est pas davantage contraire aux prescriptions de l'article 450 du même code qui ne régit à l'évidence que les actions introduites après le jugement déclaratif de cessation des paiements et non celles antérieures à ce jugement (1).

Il demeure qu'à tenir pour valable le commandement de payer du 4 juin 1993, délivré au locataire, la présence aux débats de la banque Bonasse, créancière inscrite, assignée par les bailleurs, et l'offre réitérée, de sa part, de satisfaire aux obligations de la débitrice font échec à l'action des demandeurs tendant à la constatation de la résiliation du bail litigieux. En effet, ledit bail, conclu avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 18 décembre 1992 ayant introduit un article 5-1 dans l'ordonnance souveraine du 23 juin 1907, s'est nécessairement trouvé modifié par cette loi quant à l'effet de la clause résolutoire qu'il comporte, dès lors qu'il est de principe que les lois nouvelles ont un effet immédiat qui s'applique aux situations établies et aux rapports juridiques formés avant leur promulgation.

À cet égard, si la clause résolutoire invoquée prévoit notamment que le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire ... huit jours après ... un commandement infructueux ... il n'empêche que, lorsque la résiliation est comme en l'espèce contestée, la demande tendant à la faire constater peut, au voeu de la loi, être mise en échec par l'offre du créancier inscrit d'assurer l'exécution des obligations du locataire, de sorte que l'effet de la clause résolutoire est, en ce cas, subordonné à l'absence d'intervention et d'offre à l'instance de la part du créancier inscrit.

C'est d'ailleurs le sens des travaux préparatoires de la loi n° 1.152, dès lors en effet qu'il se déduit du rapport commun de la commission de législation et de la commission des finances du Conseil National (Journal de Monaco du 19 février 1993, p. 1242) que l'objet de cette loi a été de rendre plus aisé l'octroi de prêts à des commerçants en permettant aux prêteurs, nantis sur les fonds de commerce de leurs débiteurs, de prendre toutes mesures utiles pour sauvegarder leur gage, celui-ci comportant comme élément essentiel le droit au bail des locaux servant à l'exploitation des fonds considérés ; une telle garantie serait illusoire si l'offre d'exécution prévue expressément par le dernier alinéa de l'article 5-1 de l'ordonnance souveraine du 23 juin 1907, issu de cette loi, pouvait, en cas de demande judiciaire tendant à la constatation de la résiliation du bail, ne pas faire échec à une telle demande, motif pris d'une résiliation antérieurement intervenue qu'il s'agirait simplement de constater, ce qu'est précisément le cas prévu par ce même alinéa.

Il s'en suit qu'ayant satisfait, par son actuelle présence aux débats à l'intervention et aux offres prévues par l'article 51 précité, la banque Bonasse est fondée à opposer aux demandeurs l'absence de résiliation de plein droit du bail dont s'agit, en dépit de l'expiration, sans règlement, du délai de huitaine prévu par la clause résolutoire invoquée (2).

---

## Le Tribunal

### Considérant les faits suivants :

C. H.-V. née R. et Y. H.-V. sont propriétaires indivis d'un immeuble à Monaco, dans lequel la société anonyme monégasque dénommée « Hôtel le Siècle » exploitait un fonds de commerce d'hôtel, avant d'être déclarée en état de cessation des paiements par un jugement du Tribunal prononcé le 20 octobre 1994 ;

Par acte sous seing privé souscrit le 2 mars 1987, et enregistré le 3 mars 1987 (Bordereau 43, n° 11), ladite société avait pour ce conclu avec C. et Y. H.-V. un bail, ultérieurement modifié par avenants, enregistrés, des 5 février et 19 septembre 1991, d'une durée de 9 années à compter du 1er octobre 1987, portant sur l'entier immeuble, à usage exclusif d'hôtel restaurant et café ;

Suivant assignation signifiée le 14 octobre 1993 à la société « Hôtel le Siècle », C. et Y. H.-V. ont fait assigner celle-ci en référé, à l'effet que soit constatée, à la date du 13 juin 1993, la résiliation de plein droit du bail susvisé, et ordonnée l'expulsion sous astreinte de leur locataire ;

Les demandeurs se fondaient alors sur un commandement de payer un solde de loyers restant dû de 104 000 francs qui avait été notifié à la société « Hôtel le Siècle » le 4 juin 1993 comme afférent au deuxième semestre de l'année 1993, lequel commandement était cependant demeuré sans effet à l'expiration du délai contractuel de huitaine imparti par la clause résolutoire pour le paiement requis ;

Lors de l'instance en référé ainsi introduite, la société anonyme française dénommée banque Bonasse SA est intervenue aux débats, par conclusions déposées le 18 octobre 1993, en l'état d'un nantissement que la société « Hôtel le Siècle » lui avait consenti sur son fonds de commerce, et dont elle entendait se prévaloir au contradictoire des bailleurs ;

Elle s'estimait fondée à intervenir en vertu de l'article 5-1 de l'ordonnance souveraine du 23 juin 1907 sur le nantissement des fonds de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 1152 du 18 décembre 1992 ;

Ce texte dispose, en son quatrième alinéa, que :

*« lorsqu'il y a demande judiciaire de résiliation ou refus de renouvellement, le créancier inscrit peut intervenir à l'instance. Il peut offrir l'exécution des obligations du locataire au bailleur qui demande ou entend faire constater la résiliation du bail » ;*

La banque Bonasse SA indiquait à ce propos, avoir effectivement réglé au 23 juin 1993 le montant des loyers du deuxième semestre de la même année, en sorte que le bail litigieux devait être maintenu en vigueur, alors en outre qu'elle offrait formellement d'exécuter les obligations de la société locataire « Hôtel le Siècle » ;

Elle prétendait aussi que le paiement de loyers constituait une novation et que, de ce chef, le juge des référés devait se déclarer incompétent ;

Un telle incompétence était, alors, également soulevée par la société « Hôtel le Siècle » qui soutenait que la somme litigieuse de 104 000 francs avait été effectivement mise à la disposition des hoirs H., dès le 23 juin 1993 ;

Cette société prétendait, en outre, qu'un accord serait intervenu avec les bailleurs pour un règlement trimestriel des loyers, et qu'en ayant accepté le montant de loyers litigieux sans protestations ni réserves postérieurement au « congé » qu'elle estimait avoir reçu de leur part, C. et Y. H.-V. avaient expressément renoncé au bénéfice dudit « congé », une novation ayant en somme modifié les relations contractuelles des parties ;

Les hoirs V. niaient cependant, tant l'existence d'une telle novation que celle d'une contestation sérieuse pouvant faire obstacle à leur demande en référé, réitérant qu'aucun paiement n'était intervenu dans le délai de huit jours prévu par le commandement susvisé du 4 juin 1993, et que, le bail étant donc résilié à compter du 13 juin 1993, la société « Hôtel le Siècle » occupait depuis lors les lieux sans droit ni titre ;

Les hoirs H. répliquaient également à l'adresse de la banque Bonasse SA qu'il appartenait à celle-ci, alors qu'elle invoquait l'article 5-1 précité issu de la loi n° 1152 du 18 décembre 1992, d'acquitter le solde de 104 000 francs avant l'expiration du délai de huitaine visé au commandement, ce qu'elle n'avait pas fait, et qu'en conséquence, le bail étant résilié de plein droit, elle ne pouvait prétendre utilement leur offrir l'exécution des obligations incombant à leur locataire, ni faire état d'une telle offre, au demeurant tardive, pour alléguer l'existence d'une contestation sérieuse en référé ;

Par ordonnance rendue le 5 avril 1994, le président du Tribunal saisi comme juge des référés a renvoyé les parties principales à se pourvoir au fond, et, recevant la banque Bonasse SA en son intervention, a dit pour le surplus n'y avoir lieu à référé ;

Pour statuer ainsi, et en réponse aux conclusions de la société « Hôtel le Siècle », ce magistrat a d'abord considéré qu'il ne pouvait être sérieusement prétendu à l'existence d'une novation intervenue entre les parties, quant à une plus grande périodicité du paiement des loyers, en l'état des dénégations écrites qui avaient été signifiées à cette société par ses bailleurs, et que ceux-ci étaient fondés à soutenir que les conditions contractuelles de mise en œuvre de la clause résolutoire se trouvaient réunies ;

Par référence aux dispositions de la loi n° 1152 du 18 décembre 1992, le juge des référés a par ailleurs retenu qu'il convenait cependant de s'interroger quant à l'effet de cette loi sur la situation des parties née du bail précité, conclu sous l'empire de dispositions légales antérieures ;

Le juge des référés a exposé sur ce point les motifs suivants :

*« (...) le nouvel article 5-1 précité, dispose en son alinéa 4 que, lorsqu'il y a demande judiciaire de résiliation ou refus de renouvellement, le créancier inscrit peut intervenir à l'instance et offrir l'exécution des obligations du locataire au bailleur qui demande ou entend faire constater la résiliation du bail.*

*(...) alors que la banque Bonasse SA se trouve inscrite au Répertoire du Commerce et de l'Industrie comme créancière nantie sur le fonds de commerce de la société « Hôtel le Siècle », les nouvelles dispositions précitées pourraient, de la sorte, être interprétées comme permettant à cette créancière, par les offres de paiement qu'elle a effectuées, ainsi qu'il est constant, de faire obstacle à l'effet de la clause résolutoire susvisée, par suite d'une modification légale de la portée effective de celles-ci.*

*(...) il doit être à cet égard relevé que l'offre légalement, prévue d'exécuter les obligations du locataire pourrait être conçue comme n'ayant d'utilité, lors d'une instance en constatation de résiliation de bail, (...) que s'il pouvait être reconnu au créancier, auteur d'une telle offre, la faculté de faire échec à l'effet contractuel d'une clause résolutoire alors invoquée par le bailleur.*

*(...) il ne saurait être statué à cet égard en référé puisque le choix implicitement invoqué par la banque Bonasse de la loi nouvelle impliquerait nécessairement une modification de la portée juridique des engagements contractuels des parties antérieurement souscrits.*

*(...) par voie de conséquence la contestation élevée par la banque Bonasse SA (...) doit être tenue pour sérieuse avec tous effets de droit (...) » ;*

Sur le vu de l'ordonnance de référé ainsi rendue, et se pourvoyant désormais au fond, les Hoirs H. ont, par l'exploit susvisé du 10 mai 1994, régulièrement saisi le Tribunal d'une action, dirigée contre la société « Hôtel le Siècle » et la banque Bonasse SA, par laquelle ils demandent à cette juridiction :

- de débouter la banque Bonasse SA de son intervention tardive dans leur demande formée aux fins de faire constater la résiliation de plein droit du bail consenti à la société « Hôtel le Siècle » le 2 mars 1987,
- de constater, à dater du 13 juin 1993, la résiliation de plein droit dudit bail, et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la société « Hôtel le Siècle », et de tous occupants de son chef, des locaux litigieux, dès le prononcé du jugement requis et sous astreinte comminatoire de 2 500 francs par jour de retard,
- de leur donner acte de leurs réserves de réclamer à la société « Hôtel le Siècle » toutes indemnités d'occupation et charges à ventiler jusqu'à ce qu'elle ait effectivement vidé les lieux litigieux, ainsi que tous dommages-intérêts en réparation du préjudice subi ;

Dans leur assignation ainsi délivrée, ces demandeurs ont rappelé d'abord les termes de la clause résolutoire figurant au bail dont s'agit, du 2 mars 1987, ainsi conçue :

*« Faute d'exécution de l'une des clauses du présent bail, et notamment faute de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au bailleur, huit jours après une mise en demeure, par simple lettre recommandée ou un commandement demeuré infructueux.*

*Faute par le preneur d'avoir quitté les locaux, il pourra en être expulsé par simple ordonnance de référé sans préjudice du droit des bailleurs pour loyers échus, dommages-intérêts et frais » ;*

Les Hoirs H. ont en outre fait valoir comme ils l'avaient précédemment fait en référé, qu'un commandement d'avoir à payer la somme de 104 000 francs, solde des loyers du deuxième semestre 1993, avait été notifié à la société « Hôtel le Siècle » le 4 juin 1993, en même temps qu'il était indiqué à cette société qu'à défaut de règlement dans le délai de huitaine imparti par la clause précitée, ils entendaient se prévaloir du bénéfice de celle-ci ;

Ils ont ajouté que, si un chèque daté du 4 juin 1993 leur a bien été adressé le 11 juin 1993 par la société « Hôtel le Siècle », d'un montant de 104 000 francs, ce chèque s'est ultérieurement avéré sans provision et a été protesté suivant acte de Me Escout-Marquet, huissier, en date du 28 juin 1993, et que, par voie de conséquence le bail devrait être tenu pour résilié de plein droit, par l'effet de la clause résolutoire ci-dessus rappelée, à partir du 13 juin 1993, sans que la loi n° 1152 du 18 décembre 1992 ne puisse, en l'espèce, faire obstacle à leur demande tendant à la constatation d'une telle résiliation ;

À cet égard, C. et Y. H.-V. considèrent qu'il appartient désormais au Tribunal de déterminer si l'intervention du créancier nanti peut faire échec à l'effet contractuel de la clause résolutoire insérée dans le bail du 2 mars 1987 eu égard aux circonstances particulières de la cause ;

Ils prétendent, sur ce point, que le créancier inscrit ne doit pouvoir intervenir dans l'instance tendant à faire constater la résiliation du bail que dans la mesure où cette résiliation de plein droit n'est pas encore acquise, mais que tel ne serait pas le cas en l'espèce, puisque la banque Bonasse SA n'a effectivement réglé le montant du solde de loyers du deuxième semestre 1993 qu'à la date du 23 juin 1993 alors que le bail, en application de la clause résolutoire, était résilié depuis le 13 juin 1993, et qu'il appartenait donc à la banque Bonasse SA de régler le solde précité de 104 000 francs avant le 13 juin 1993 ;

Les Hoirs H. considèrent en somme que le Tribunal ne dispose en l'espèce d'aucun pouvoir d'appréciation pour maintenir, ou non, le bail en vigueur, qu'il ne peut que constater la résiliation de plein droit du bail à défaut de paiement dans le délai prévu par le commandement de payer ; qu'en d'autres termes le créancier inscrit ne peut faire échec à la convention des parties et qu'il ne pourrait intervenir utilement de ce chef qu'en cours d'exécution de celle-ci, sans pouvoir en revanche exiger sa remise en vigueur, au cas où la résiliation de plein droit aurait déjà été acquise ; qu'en conséquence, la banque Bonasse SA ne saurait être accueillie en son intervention tardive, et ne pourrait valablement offrir d'exécuter les obligations du locataire défaillant ;

La banque Bonasse SA a conclu en défense le 3 novembre 1994 à l'absence de résiliation du bail liant la société « Hôtel le Siècle » aux demandeurs, ou encore à l'inopposabilité à son égard d'une telle résiliation au cas où elle serait effective ;

Reprenant les moyens ci-dessus évoqués, qu'elle avait antérieurement proposés au juge des référés, la banque Bonasse SA a rappelé pour l'essentiel, en ses conclusions du 3 novembre 1994, qu'elle avait offert aux consorts H.-V., dès le 18 juin 1993, le paiement par chèque d'une somme de 208 000 francs ; que le chèque de ce montant, excédant la créance, lui fut restitué ; qu'un nouveau chèque de 104 000 francs fut ensuite encaissé par C. H.-V. ; et qu'en dépit d'un tel paiement, correspondant au montant du commandement de payer antérieurement délivré le 5 juin 1993, celle-ci avait écrit, en août 1993, à la société « Hôtel le Siècle » qu'elle entendait conserver le bénéfice d'une résolution du bail qu'elle pensait acquise de manière définitive ;

En ces mêmes conclusions, la banque Bonasse SA a par ailleurs ajouté qu'elle avait, le 30 septembre 1993, offert à C. H.-V. les loyers dus par la société « Hôtel le Siècle » pour le quatrième trimestre 1993, mais qu'une telle offre avait été refusée ;

La banque Bonasse SA qui reproche aux hoirs H. d'avoir tenté de la sorte de profiter des difficultés de la société « Hôtel le Siècle », pour obtenir l'expulsion de celle-ci et s'approprier un fonds de commerce sans bourse délier, ce au détriment des créanciers de cette société, s'estime en définitive fondée à soutenir que le bail litigieux doit être maintenu, que son offre du 30 septembre 1993 était satisfaisante, et que l'attitude des consorts H.-V. lui a occasionné un préjudice ;

Au soutien de cette défense, la banque Bonasse SA fait valoir, pour l'essentiel, que le nantissement dont elle bénéficie à rencontre de la société « Hôtel le Siècle » est antérieur à la loi n° 1152 du 18 décembre 1992 et n'a donc pas, pour cette

raison, été signifié aux hoirs H. conformément aux dispositions nouvelles de l'alinéa 1er de l'article 5-1 de l'ordonnance souveraine du 23 juin 1907 issu de cette loi ;

Qu'en revanche l'alinéa 4 dudit article 5-1, autorisant l'intervention du créancier inscrit dans une instance ayant pour objet une demande judiciaire de résiliation, est certainement applicable en l'espèce et lui permet donc d'offrir l'exécution des obligations de la société « Hôtel le Siècle » aux consorts H.-V. ;

Considérant que l'assignation susvisée du 10 mai 1994 introductive de la présente instance, tend à obtenir la constatation judiciaire de la résiliation du bail litigieux, la banque Bonasse SA a donc réitéré, par ses conclusions du 3 novembre 1994, son offre de payer le loyer du semestre échu au 1er octobre 1993 bien qu'il n'y ait pas eu de commandement pour cette période, et rappelé qu'elle avait en outre, non seulement offert, mais payé aux bailleurs le solde de loyer de 104 000 francs correspondant au trimestre précédent ;

La banque Bonasse SA a donc estimé, par ces mêmes conclusions, que son offre, valable, faisait échec à la résiliation du bail ;

Elle a par ailleurs, pour le cas où cette thèse ne serait pas retenue, considéré qu'en acceptant le paiement du chèque susvisé de 104 000 francs les bailleurs avaient accepté ipso facto la poursuite du bail, en tant que de besoin par novation au profit du tireur du chèque, créancier nanti ;

Après le jugement susvisé du Tribunal du 20 octobre 1994, par lequel a été constaté l'état de cessation des paiements de la société « Hôtel le Siècle », C. H.-V. et Y. H.-V. ont conclu, le 4 janvier 1995, à la poursuite de l'instance, nonobstant ce jugement dès lors, pour l'essentiel, que l'article 461 du Code de commerce, seulement relatif à la suspension des poursuites individuelles en cas de cessation des paiements, ne serait pas applicable en l'occurrence, le Tribunal, n'étant pas saisi d'une action pouvant correspondre aux poursuites visées par ce texte ;

La société « Hôtel le Siècle » a conclu pour sa part, le 10 mars 1995, que l'action des consorts H.-V. devait être rejetée sur le fondement de l'article 450 du Code de commerce qui dispose que

*« toute demande du bailleur tendant à faire constater ou prononcer la résiliation du bail pour une cause contenue au jugement n'est recevable que dans les trois mois de son prononcé » ;*

A cet égard, la société « Hôtel le Siècle » estime ainsi, implicitement, la cause de résiliation se situant en juin 1993, que la présente action aurait dû être nécessairement introduite dans les trois mois consécutifs au jugement susvisé du 20 octobre 1994 et non pas précédemment ;

Subsidiairement la société « Hôtel le Siècle » a réitéré ses antérieures prétentions, formulées en référé, selon lesquelles un accord était intervenu entre elle-même et ses bailleurs pour un règlement trimestriel du loyer, dès lors que ceux-ci avaient accepté de percevoir deux règlements partiels, les 4 avril et 23 juin 1993, tandis que le bail dont s'agit prévoit un paiement des loyers par semestres anticipés les 1er octobre et 4 avril de chaque année, en sorte que le commandement du 4 juin 1993 serait nul et de nul effet en l'état d'une novation intervenue entre les parties ;

La société « Hôtel le Siècle » a par ailleurs soutenu, par ses mêmes conclusions du 10 mars 1995, que la banque Bonasse SA devait être déclarée recevable et fondée en sa demande pour les motifs, ci-dessus rappelés, avancés par cette autre partie ;

La société « Hôtel le Siècle » a donc conclu, en définitive, au débouté des hoirs H. de l'ensemble de leurs demandes et à leur condamnation à lui payer la somme de 1 000 000 francs à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice que leurs agissements lui auraient causé en l'espèce ;

Intervenant à l'instance en qualité de syndic de la cessation des paiements de la société « Hôtel le Siècle » J.-P. S., expert-comptable, a d'abord déclaré s'en rapporter à justice, par conclusions déposées le 1er décembre 1994, puis, le 2 novembre 1995, conclu à l'irrecevabilité de la demande, sur le fondement des articles 461 et 450 précités du Code de commerce ;

Subsidiairement et en ses dernières conclusions, J.-P. S. a demandé que lui soit alloué le bénéfice de ses précédents écrits du 10 mars 1995, ce qui, en l'absence de tels écrits antérieurs de sa part, semble indiquer qu'il adhère en réalité aux moyens soutenus par la société « Hôtel le Siècle » qu'il assistait comme syndic, lors des conclusions effectivement formulées par cette société, sous la date du 10 mars 1995 ;

Il a enfin sollicité l'exécution provisoire du jugement requis ;

Par conclusions datées du 2 novembre 1995, la banque Bonasse SA a réitéré ses précédents moyens de défense et précise, d'une part, que le bail litigieux ne pouvait être considéré comme résilié de plein droit, après le commandement du 4 juin 1993, en l'état des paiements offerts ou réalisés dans le délai de huitaine consécutif à celui-ci, et de l'acceptation sans réserve par les bailleurs d'un paiement trimestriel de loyer ;

En ces mêmes conclusions, elle a, d'autre part, maintenu ses antérieurs arguments fondés sur la loi du 18 décembre 1992, modificative de l'ordonnance souveraine du 23 juin 1907, en rappelant que les bailleurs avaient bien introduit une instance judiciaire pour faire constater la résiliation du bail, et en soutenant que la loi précitée ne pourrait s'interpréter que comme manifestant la volonté du législateur de permettre au créancier nanti de maintenir son gage sur le fonds de commerce, et donc de faire en sorte que la résiliation ne soit pas acquise au créancier inscrit qui aurait offert l'exécution des obligations du locataire au bailleur, tandis que ce dernier se prévaudrait précisément de cette inexécution pour obtenir la résiliation du bail ;

La banque Bonasse SA a cependant ajouté à ses précédents écrits, une demande reconventionnelle de 8 000 000 francs de dommages-intérêts devant réparer à concurrence de 5 000 000 francs la dépréciation de la valeur du fonds sur lequel

elle est nantie, et pour 3 000 000 francs les intérêts ayant couru à son profit, depuis le début de la procédure, sur la créance qu'elle détient contre la société « Hôtel le Siècle » ;

Elle estime à cet égard, en ses dernières conclusions, que C. H.-V. et Y. H.-V. ont fait montre à son détriment d'une attitude fautive persistante, en refusant d'accepter le maintien des effets du bail malgré son offre de règlement des loyers, ce qui lui aurait causé le préjudice allégué ;

Estimant infondée cette demande reconventionnelle, les demandeurs principaux en ont sollicité le rejet en leurs dernières conclusions du 30 novembre 1995.

Par ces mêmes écritures, ils ont en outre demandé également le rejet de l'exception d'irrecevabilité soulevée par le syndic J.-P. S., motif pris de ce que ce dernier avait déjà conclu au fond avant de la formuler, puisqu'il s'en était rapporté à justice, et, surtout, de ce que les articles 461 et 450 du Code de commerce ne seraient nullement applicables en l'espèce ;

Ils ont enfin rappelé, une nouvelle fois, que les offres de règlement ou paiements effectifs opérés par la banque Bonasse SA sont postérieurs à la date de résiliation de plein droit du bail, soit le 13 juin 1993, et que pour mettre en échec le jeu de la clause résolutoire, la banque Bonasse SA aurait dû intervenir avant l'expiration du délai conventionnel ;

Ils se fondent eux-mêmes, à cet égard, sur les dispositions de l'article 5-1 précité de l'ordonnance souveraine, modifiée, du 23 juin 1907 qui auraient imposé à cette partie de leur signifier par acte extrajudiciaire son inscription, en sorte que ce n'est qu'après cette signification qu'ils auraient eu alors eux-mêmes l'obligation de signifier à la banque Bonasse SA la résiliation amiable ou conventionnelle du bail, la demande judiciaire de résiliation ou le refus de renouvellement ;

### **Sur quoi,**

Attendu qu'en l'état de l'ordonnance de référé susvisée du 5 avril 1994, c'est désormais devant le Tribunal, et dans la présente instance, qui est exercée par C. et Y. H.-V. l'action en constatation de la résiliation de plein droit qu'ils allèguent du bail du 2 mars 1987 par eux conclu avec la société « Hôtel le Siècle » ;

Attendu que nonobstant la cessation des paiements déclarée de cette société, une telle action qui ne tend pas à un paiement de sommes d'argent n'est donc pas soumise à l'irrecevabilité prévue par l'article 461 du Code de commerce pour les seules actions tendant à un tel paiement, et n'est pas davantage contraire aux prescriptions de l'article 450 du même Code qui ne régit à l'évidence que les actions introduites après le jugement déclaratif de cessation des paiements et non celles antérieures à ce jugement ;

Attendu qu'il convient donc de recevoir les hoirs H. en leur demande et d'accueillir également le syndic J.-P. S. en son intervention, conforme aux dispositions de l'article 441 du Code de commerce ;

Attendu, sur ce, et quant au fond, que sans qu'il y ait lieu de s'attacher à l'éventualité, invoquée en défense, d'une novation ayant pu modifier de l'accord des parties, les modalités de paiement de loyers contractuellement dus par la société « Hôtel le Siècle », ce qui, effectivement, à le supposer avéré, priverait d'effet de droit le commandement de payer du 4 juin 1993 délivré à ladite société, il demeure que, même à tenir pour valable un tel commandement, seul invoqué dans la présente instance à l'exclusion de tout acte ultérieur, la présence aux débats de la banque Bonasse SA, créancière inscrite, assignée par les bailleurs, et l'offre réitérée, de sa part, de satisfaire aux obligations de la débitrice font échec à l'action des demandeurs tendant à la constatation de la résiliation du bail litigieux ;

Attendu, en effet, que ledit bail, conclu avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 18 décembre 1992 ayant introduit un article 5-1 dans l'ordonnance souveraine du 23 juin 1907, s'est nécessairement trouvé modifié par cette loi quant à l'effet de la clause résolutoire qu'il comporte, dès lors qu'il est de principe que les lois nouvelles ont un effet immédiat qui s'applique aux situations établies et aux rapports juridiques formés avant leur promulgation ;

Qu'à cet égard, si la clause résolutoire invoquée prévoit notamment que le bail sera résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire (...) huit jours après (...) un commandement demeuré infructueux... il demeure que lorsque la résiliation est comme en l'espèce contestée, la demande tendant à la faire constater peut, au vœu de la loi, être mise en échec par l'offre du créancier inscrit d'assurer l'exécution des obligations du locataire, de sorte que l'effet de la clause résolutoire est, en ce cas, subordonné à l'absence d'intervention et d'offre à l'instance de la part du créancier inscrit ;

Que tel est d'ailleurs le sens des travaux préparatoires de la loi n° 1152, dès lors en effet qu'il se déduit du rapport commun de la commission de législation et de la commission des finances du Conseil National (Journal de Monaco du 19 février 1993, p. 1242) que l'objet de cette loi a été de rendre plus aisé l'octroi de prêts à des commerçants en permettant aux prêteurs, nantis sur les fonds de commerce de leurs débiteurs, de prendre toutes mesures utiles pour sauvegarder leur gage, celui-ci comportant comme élément essentiel le droit au bail des locaux servant à l'exploitation des fonds considérés ;

Qu'une telle garantie serait en effet illusoire si l'offre d'exécution prévue expressément par le dernier alinéa de l'article 5-1 de l'ordonnance souveraine du 23 juin 1907, issu de cette loi, pouvait, en cas de demande judiciaire tendant à la constatation de la résiliation du bail, ne pas faire échec à une telle demande, motif pris d'une résiliation antérieurement intervenue qu'il s'agirait simplement de constater, ce qui est précisément le cas prévu par ce même alinéa ;

Attendu qu'il s'ensuit qu'ayant satisfait, par son actuelle présence aux débats, à l'intervention et aux offres prévues par l'article 5-1 précité, la banque Bonasse SA est fondée à opposer aux demandeurs l'absence de résiliation de plein droit du bail dont s'agit, en dépit de l'expiration, sans règlement, du délai de huitaine prévu par la clause résolutoire invoquée ;

Qu'il échet donc de rejeter la demande des consorts H.-V. sans égard à leur moyen tenant à l'absence de signification à leur endroit de l'inscription de nantissement bénéficiant à la banque Bonasse SA, puisque c'est en la seule qualité de créancière inscrite qu'ils ont assigné cette partie, laquelle leur avait formellement, à tout le moins lors de l'instance de référé susvisée, déjà notifié une telle qualité par voie de conclusions ;

Qu'en définitive, et conformément à la demande tant des défendeurs principaux que du syndic S., partie intervenante, il convient donc de décider que les effets du bail litigieux se sont poursuivis postérieurement au commandement de payer du 5 juin 1993, nonobstant la clause résolutoire contenue dans ledit bail, en même temps qu'il sera donné acte à la banque Bonasse SA de ses offres d'assurer aux lieu et place de la société « Hôtel le Siècle » l'exécution des obligations de locataire incombant à celle-ci envers les demandeurs ;

Attendu que, de ce chef, et pour les besoins de la procédure collective de règlement du passif ouverte à l'encontre de la société « Hôtel le Siècle », il apparaît en outre opportun de satisfaire à la demande d'exécution provisoire du présent jugement formulée par le syndic S., ce, par application de l'article 202 du Code de procédure civile et en vue, dans l'intérêt des créanciers, d'une clôture rapide de ladite procédure après éventuelle cession du fonds de commerce de la société débitrice ;

Attendu qu'en revanche les demandes reconventionnelles de dommages-intérêts formulées tant par celle-ci que par la banque Bonasse SA n'apparaissent pas justifiées par l'existence d'une faute pouvant être incontestablement imputée à C. et Y. H.-V., à raison de leur position de principe adoptée en l'occurrence, et tenant à la négation de tout maintien du bail litigieux au-delà du 13 juin 1993 ;

Qu'en effet, l'existence d'une contestation opposée comme en l'espèce à la demande, même de caractère sérieux, n'était pas de nature à priver les consorts H.-V. de la faculté légitime de faire apprécier la nature de leurs droits prétendus en justice, alors même qu'ils ont pu à cet égard se méprendre de bonne foi sur la portée réelle de tels droits ;

Attendu enfin que, succombant pour l'essentiel dans la présente instance, les demandeurs principaux devront en supporter les dépens, ce, par application de l'article 231 du Code de procédure civile ;

## **PAR CES MOTIFS,**

### **Le Tribunal,**

*Statuant contradictoirement,*

Reçoit J.-P. S. en son intervention volontaire, en qualité de syndic de la cessation des paiements de la société anonyme monégasque dénommée « Hôtel le Siècle » ;

Rejette les exceptions d'irrecevabilité formulées par le syndic S. et la société « Hôtel le Siècle » ;

Reçoit en conséquence C. H.-V. et Y. H.-V. en leurs demandes ;

Donne acte à la banque Bonasse SA de ses offres d'exécuter les obligations locatives de la société « Hôtel le Siècle » ;

Dit et juge que les effets du bail précité se sont poursuivis postérieurement au commandement de payer du 4 juin 1993, nonobstant la clause résolutoire contenu dans ce bail ;

Ordonne, de ce dernier chef, l'exécution provisoire du présent jugement ;

Dit par ailleurs sans objet les demandes tendant à faire constater l'existence d'une novation ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

M.M. Landwerlin prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ;

Mes Escaut, Lorenzi, Léandri, Pastor, av. déf. ; Pasquier-Ciulla, av. ; Vincent, av. bar. de Grasse, Rebufat, av. bar. de Marseille.