

Tribunal de première instance, 23 avril 2025, e.E c/ g.BB et m.BB

Type	Jurisprudence
Juridiction	Tribunal de première instance
Date	23 avril 2025
IDBD	30890
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Faible
Thématiques	Baux ; Contrat - Effets

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2025/04-23-30890>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

rendue le 23 AVRIL 2025

N°RG : 2025/000043

Assignation du 5 décembre 2024

Par Alexia BRIANTI, Premier Juge faisant fonction Président du Tribunal de première instance de la Principauté de Monaco, assistée de Clémence COTTA, Greffier,

DEMANDEUR

e.E, né le jma à Bordighera (Italie), de nationalité italienne, demeurant X1 ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco et plaident par ledit avocat-défenseur ;

DÉFENDEURS

1- g.BB, né le jma à Linselles (France), de nationalité française, gérant d'entreprises, demeurant X2 ;

2- m.BB, née le jma à Tourcoing (France), de nationalité française, étudiante, demeurant X2 ;

COMPARAISANT TOUS DEUX EN PERSONNE ;

Vu l'assignation en date du 5 décembre 2024 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom d'e.E, en date du 19 février 2025 ;

Vu les conclusions récapitulatives de g.BB et m.BB, non datées, déposées à l'audience du 5 mars 2025 ;

À l'audience publique du 19 mars 2025, l'affaire a été mise en délibéré et les parties ont été avisées verbalement que l'ordonnance serait rendue le 23 avril 2025, par mise à disposition au greffe.

EXPOSÉ DU LITIGE- MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Suivant contrat en date du 12 août 2022, e.E a donné à bail à g.BB et m.BB un appartement et une cave au sein de l'immeuble AA à Monaco, à effet le 1er septembre 2022, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 27.600 euros, payable par trimestre anticipé le 1er jour de chaque trimestre civil, outre le paiement de la somme de 600 euros par trimestre à titre d'acompte sur les charges locatives.

L'appel de loyer pour la période du 1er septembre au 30 novembre 2024, d'un montant total de 8.382 euros, a été adressé aux preneurs par courrier daté du 19 août 2024. En l'absence de paiement à date, un rappel a été adressé par courrier du 13 septembre 2024 puis une mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 23 septembre 2024.

Un commandement de payer a été adressé aux consorts BB le 7 octobre 2024, puis un second « annulant et remplaçant » le précédent le 8 novembre 2024.

Un nouveau commandement de payer a été adressé aux preneurs le 22 novembre 2024.

Suivant exploit d'huissier en date du 5 décembre 2024, e.E a assigné g.BB et m.BB devant la présente juridiction.

Dans ses conclusions récapitulatives en date du 19 février 2025, il sollicite de voir :

- Déclarer recevable et bien-fondé e.E en ses demandes ;
- Débouter g.BB et m.BB de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;
- Constater que par l'effet de la clause résolutoire rappelée par le commandement demeuré infructueux signifié le 22 novembre 2024 à g.BB et m.BB le bail à loyer du 12 août 2022 se trouve résilié de plein droit depuis le 1er décembre 2024, avec toutes conséquences de droit ;
- Constater que g.BB et m.BB sont occupants sans droit ni titre de l'appartement loué ;

En conséquence,

- Ordonner l'expulsion de g.BB et m.BB ainsi que celle de tous occupants de leur chef, de corps et de biens, de l'appartement loué, et de la cave, si besoin avec l'assistance de la Force publique et d'un serrurier ;
- Condamner solidairement g.BB et m.BB à payer, à titre provisionnel, à e.E, la somme de 7.751,29 euros ;
- Condamner solidairement g.BB et m.BB à payer à e.E la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 238-1 du Code de procédure civile ;
- Condamner solidairement g.BB et m.BB aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Dans leurs conclusions déposées à l'audience du 5 mars 2025, g.BB et m.BB demandent de voir :

- Constater, dire et juger l'irrégularité des significations des commandements de payer, notamment en raison de la non-notification au domicile principal des preneurs en Belgique ;
- Constater, dire et juger l'irrégularité de la clause visant à élire domicile à Monaco ;
- Constater, dire et juger que le domicile des preneurs est désormais en Belgique ;
- Constater, dire et juger que les sommes dues ont été intégralement payées dans les temps impartis ;
- Suspendre la mise en oeuvre de la clause résolutoire, dès lors que le paiement a été effectué en temps utiles et que le bailleur ne justifie d'aucun préjudice ;
- Surseoir à statuer dans la présente procédure jusqu'à l'issue de l'instance engagée contre l'agence AC, laquelle pourrait avoir une incidence déterminante sur la validité des actes en cours et la régularité des sommes exigibles ;
- Débouter les demandes d'expulsion, les loyers ayant été intégralement régularisés dans le délai autorisé et aucun préjudice n'ayant été subi par le bailleur ;
- Débouter le bailleur de sa demande au titre des frais irrépétibles ;

À titre, subsidiaire, si le Tribunal considérait que les effets du commandement étaient maintenus :

- Autoriser le maintien dans les lieux jusqu'au 1er septembre 2025 ;

En tout état de cause :

- Débouter le bailleur de toutes ses demandes.

À l'audience du 19 mars 2025, le conseil de la partie demanderesse et les parties défenderesses ont déposé leur dossier et l'affaire a été mise en délibéré au 23 avril 2025.

SUR CE,

- *Sur la demande de sursis à statuer*

La décision de sursis à statuer suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'événement qu'elle détermine.

Hors les cas où cette mesure est prévue par la loi, le juge apprécie souverainement l'opportunité d'ordonner un sursis à statuer dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

En l'espèce, les consorts BB sollicitent de surseoir à statuer dans la présente instance en référé dans l'attente de l'issue d'une procédure pour laquelle ils indiquent qu'une assignation « *est en cours de délivrance* » à l'encontre de l'agence AC afin de faire constater les manquements graves de cette agence immobilière à son obligation de conseil et d'information.

Or, il convient de relever que la procédure alléguée afin de justifier le sursis n'a pas effectivement été diligentée à ce jour et, qu'en tout état de cause, une éventuelle procédure en responsabilité à l'encontre de l'agence immobilière en charge de la gestion du bien litigieux n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur la présente procédure en référé aux fins de constatation de la résiliation de plein droit du bail litigieux.

Dès lors, le sursis à statuer sollicité n'apparaît pas conforme à une bonne administration de la justice et cette demande sera en conséquence rejetée.

- *Sur la demande de constatation de la résiliation de plein droit*

Lorsqu'il est saisi, en application des stipulations d'un bail lui attribuant compétence pour constater en référé sa résiliation de plein droit, d'une demande à cette fin, le Juge des référés, après s'être assuré que le contrat de location conclu entre les parties au litige comporte effectivement une telle clause, doit vérifier :

- qu'un commandement régulier mentionnant l'intention du bailleur de se prévaloir de ladite clause et reproduisant son contenu a été délivré au preneur,
- que ce commandement est demeuré au moins pour partie infructueux à l'expiration du délai accordé au locataire pour s'acquitter des sommes réclamées,
- que la clause résolutoire a été mise en oeuvre de bonne foi.

En l'espèce, le bail à loyer en date du 12 août 2022, comporte à l'alinéa 29 des conditions générales la stipulation suivante : « *à défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer, charges ou frais, comme d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci se trouvera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, huit jours après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter la condition, resté infructueux et contenant déclaration du bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité*

judiciaire. Si, malgré cette condition essentielle du bail, le preneur refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par le Magistrat des référés à qui est donné attribution de compétence pour ordonner l'expulsion immédiate, ladite décision non susceptible d'appel».

Les défendeurs soutiennent en premier lieu que le bien litigieux, loué en Principauté, à l'adresse duquel le commandement a été signifié, constitue une résidence temporaire et non leur domicile, lequel se trouve en Belgique. Ils considèrent que la clause d'élection de domicile figurant au contrat de bail est abusive en ce qu'elle impose une contrainte déraisonnable au preneur en le liant à un domicile fictif.

Le bailleur considère quant à lui que cette clause, qui est d'usage dans les contrats de bail, fait partie intégrante du contrat, paraphé et signé par les preneurs, cette clause relevant de la liberté contractuelle et ne dérogeant pas à une loi d'ordre public. Il soutient que le fait que le bien donné en location puisse ne pas être occupé de façon permanente par les preneurs est indifférent et non opposable au bailleur.

Le contrat de bail contient effectivement une clause ainsi rédigée : « pour l'exécution des présentes et de leur suite et notamment l'envoi du courrier, la signification de tous actes de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les locaux objets du présent bail, et ce même après son départ des lieux ou de la Principauté de Monaco ».

Aux termes de l'article 148 du Code de procédure civile :

« Tous exploits seront faits à personne ou à domicile et, à défaut de domicile connu, à la résidence.

Si l'huissier ne trouve pas le destinataire à son domicile ou à sa résidence, il remettra la copie, sous enveloppe, à son conjoint, à son partenaire d'un contrat de vie commune ou à son cohabitant d'un contrat de cohabitation, aux personnes de sa famille demeurant avec lui, aux domestiques attachés à son service, à ses employés ou commis.

S'il ne rencontre aucune de ces personnes, il la remettra au maire, qui visera l'original sans frais.

Il fera mention de tout tant sur l'original que sur la copie.

En cas de dépôt à la mairie, il en donnera avis, par lettre recommandée, au destinataire ».

En outre l'article 152 du même code dispose qu'en « cas d'élection de domicile, l'huissier ne pourra remettre la copie au domicile élu que s'il y trouve, soit la partie, soit son mandataire, soit un de leurs parents ou serviteurs indiqués à l'article 148.

Dans le cas contraire, il procédera comme il est dit aux autres paragraphes du même article ».

Il ne saurait être valablement soutenu que la clause d'élection de domicile, prévue au contrat de bail, valablement souscrit par les défendeurs, serait contraire à l'ordre public alors que le législateur a expressément prévu la possibilité d'une élection de domicile et précisé les modes de signification applicables.

Il appartenait le cas échéant aux preneurs de solliciter le retrait ou la modification de ladite clause ou d'aviser postérieurement son bailleur de son absence prolongée de la Principauté, laquelle n'est, en tout état de cause, pas établie alors même que les consorts BB soutiennent que m.BB suit des études supérieures en Principauté depuis 2022.

Conformément aux dispositions des articles précités, le demandeur produit l'original du commandement de payer délivré selon acte du ministère de f.F, huissier de justice, en date du 22 novembre 2024, sur lequel figure la mention, apposée par l'huissier, du dépôt en Mairie de la copie de cet acte en l'absence des preneurs au domicile élu, et le récépissé du dépôt figurant sur l'acte, établissant que l'huissier s'est conformé aux prescriptions de l'article précité, en envoyant le même jour aux intéressés des recommandés sans avis de réception.

Il en résulte que la signification du commandement de payer est régulière.

Les consorts BB critiquent en second lieu la régularité des commandements de payer compte tenu des divers commandements successivement délivrés par leur bailleur, créant selon eux un flou procédural rendant illisible l'exigibilité exacte des sommes dues, élément clé pour apprécier la validité du commandement de payer et l'application éventuelle de la clause résolutoire.

Toutefois, e.E fonde expressément ses demandes sur le commandement de payer du 22 novembre 2024, les précédents commandements étant en conséquence indifférents, seule la validité du commandement du 22 novembre 2024 devant être appréciée en l'espèce. En effet, la décision d'e.E de ne pas poursuivre l'expulsion des preneurs sur le fondement des précédents commandements lui appartient et ne relève pas de l'appréciation de la présente juridiction, étant toutefois relevé en tant que de besoin que ces choix procéduraux ont, en tout état de cause, conféré davantage de temps aux preneurs pour régulariser la situation.

Par l'exploit du 22 novembre 2024, régulièrement signifié, le bailleur a fait commandement aux consorts BB de payer, dans le délai de 8 jours, la somme de 8.703,62 euros, afférente aux loyers et provisions sur charges pour la période du 1er septembre au 30 novembre 2024, le réajustement de la caution, l'indemnité de retard prévue à l'article 28 du contrat de location, les honoraires d'huissier du 5 juillet 2024 et du 10 octobre 2024 ainsi que les frais de recommandés des 6, 13 et 23 septembre 2024.

Ce commandement mentionne ainsi expressément les sommes dues, le délai de paiement alloué ainsi que l'intention du bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire contenue dans le bail commercial du 27 mars 2015, dont le contenu est en outre intégralement reproduit.

Les preneurs critiquent, en troisième lieu, le décompte dont se prévaut le bailleur, selon eux totalement erroné et ne pouvant être retenu, remettant en cause les divers frais de signification sollicités en raison des choix procéduraux du bailleur, affirmant avoir réglé le montant de 84.42,88 euros communiqué par l'agence immobilière chargée de la gestion du bien, affirmant ne pouvoir être considérés comme défaillants pour un écart prétendu de paiement résultant exclusivement d'un manque de transparence dans la gestion des significations.

Ils affirment en outre qu'ils se sont exécutés dans le délai imparti, le virement aux fins de paiement ayant été ordonné le 28 novembre 2024, soit dans un délai de six jours suivant la signification du 22 novembre 2024, démontrant leur diligence. Ils précisent à cet égard que les délais de traitement et d'exécution du virement relèvent de facteurs extérieurs à la volonté du débiteur, ne pouvant lui être opposés.

e.E considère que le règlement intervenu ne saurait faire échec à la mise en oeuvre de la clause résolutoire, les fonds n'ayant été crédités sur le compte de l'agence immobilière gestionnaire que le 5 décembre 2024, soit après l'expiration du délai. Il ajoute que les consorts BB n'ont pas réglé l'intégralité des sommes dues au titre des causes du commandement de payer du 22 novembre 2024 de sorte que la clause résolutoire est acquise. Il précise, sur les sommes sollicitées, que le coût du premier commandement ayant été annulé et remplacé n'a pas été retenu et que, les consorts BB n'ayant pas procédé au règlement du loyer dans le délai contractuellement prévu, ils sont seuls responsables des frais supplémentaires générés par leur défaillance, à savoir les indemnités de retard et les frais de mise en demeure et d'huissier.

Il est constant que, le commandement de payer ayant été signifié à Mairie le 22 novembre 2024, en application des dispositions des articles 970 et 971 du Code de procédure civile, les consorts BB disposaient d'un délai jusqu'au 30 novembre pour régulariser leur dette locative.

Ils produisent la preuve d'un virement d'un montant de 8.442,88 euros en date du 28 novembre 2024 aux fins de régularisation du paiement du trimestre du 1er septembre au 30 novembre 2024.

Or, il est établi par la pièce produite par le demandeur sous le numéro 11 que lesdits fonds ont été inscrits au compte du bénéficiaire le 5 décembre 2024 soit postérieurement à l'expiration du délai visé au commandement.

Selon la jurisprudence de la première chambre civile de la Cour de cassation française parfaitement transposable en l'espèce, *« le virement ne vaut paiement que lorsqu'il a été effectivement réalisé par l'inscription de son montant au compte du bénéficiaire »*.

Si la Cour de cassation a nuancé sa position dans un arrêt de la chambre commerciale du 3 février 2009, en retenant que *« le virement vaut paiement dès réception des fonds par le banquier du bénéficiaire qui les détient pour le compte de son client »* afin de ne pas imputer au débiteur le décalage entre la date de réception des fonds par le banquier du créancier et la date où ce dernier a effectivement vu son compte crédité de la somme, il n'est ni avancé ni démontré en l'espèce que les fonds auraient été reçus par la banque du créancier antérieurement à la date du 5 décembre 2024.

Le bailleur ayant été payé après l'expiration du délai contractuellement prévu, il était fondé à se prévaloir de la clause résolutoire.

Si les consorts BB contestent en outre avoir été redevables de la somme de 510,74 euros relative aux frais d'huissier et intérêts de retard, ils reconnaissent avoir été redevables de la somme de 8.442,88 euros sur les 8.953,632 euros visés par le commandement de payer et notamment de la somme de 8.055 euros relative aux loyers et charges impayés de la période du 1er septembre au 30 novembre 2024 ayant justifié la mise en oeuvre dudit commandement ainsi que de la présente procédure.

Enfin, aucune mauvaise foi n'est ni ne saurait être reprochée au bailleur, l'absence alléguée de préjudice à son égard du fait des défauts de paiement étant en outre indifférente au constat de l'acquisition de la clause résolutoire par le Juge des référés.

Les conditions nécessaires au constat de l'acquisition de la clause résolutoire sont ainsi réunies.

En l'absence de règlement par g.BB et m.BB des loyers et charges de la période du 1er septembre 2024 au 30 novembre 2024 dans le délai de huit jours contractuellement prévu, la clause résolutoire rappelée par le commandement infructueux du 22 novembre 2024 a produit ses effets, le bail entre e.E et les consorts BB se trouvant en conséquence résilié de plein droit depuis le 1er décembre 2024.

Il y a donc lieu de constater cette résiliation et d'ordonner, en tant que de besoin, l'expulsion des consorts BB ainsi que celle de tous occupants de leur chef des locaux objets dudit bail, à défaut d'avoir libéré les lieux dans un délai de DEUX MOIS à compter de la signification de la présente ordonnance, avec au besoin, l'assistance de la force publique et d'un serrurier. En effet, le seul fait que m.BB soit étudiante en Principauté de Monaco, ne saurait suffire à justifier l'octroi d'un délai supérieur à celui-ci pour libérer les lieux alors même que les preneurs sont occupants sans droit ni titre depuis le 1er décembre 2024.

— Sur la demande de paiement à titre provisionnel

L'article 414-1 du Code de procédure civile dispose que :

« Le président, en référé, peut accorder tout ou partie de la somme réclamée à titre de provision, ou ordonner l'exécution d'une obligation, chaque fois que l'obligation invoquée par le demandeur n'est pas sérieusement contestable ».

S'il n'entre pas dans les pouvoirs du Juge des référés de condamner un locataire à payer le montant de sa dette locative, une provision peut toutefois être accordée si la créance n'est pas sérieusement contestable.

En l'espèce, e.E sollicite la condamnation à ce titre des défendeurs à lui payer la somme de 7.751,29 euros correspondant aux indemnités d'occupation du 1er décembre 2024 au 18 février 2025 (268,50 + 5.280,50 + 1.611) outre 510,74 euros au titre des causes du commandement de payer du 22 novembre 2022 et 80,55 euros au titre des indemnités de retard du 2 octobre 2024 au 30 novembre 2024. Les sommes sollicitées n'étant pas sérieusement contestables et étant justifiées par les termes du contrat et les pièces produites, notamment le décompte des sommes au 31 janvier 2025, il sera fait droit à la demande de provision.

— Sur les demandes accessoires

g.BB et m.BB qui succombent supporteront la charge des dépens de la présente ordonnance, distraits au profit de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Aux termes de l'article 238-1 du Code de procédure civile :

« Le juge condamnera la partie tenue aux dépens ou qui perdra son procès à payer :

1° à l'autre partie la somme qu'il déterminera au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2° et le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'assistance judiciaire une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'assistance aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide ;

Dans tous les cas, le juge tiendra compte de l'équité, de la situation économique de la partie condamnée. Il pourra, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne pourra être inférieure à la part contributive de l'État. ».

En l'espèce, l'équité commande d'allouer à ce titre à e.E la somme de 2.000 euros.

Enfin, il est rappelé qu'en application de l'article 419 du Code de procédure civile, l'exécution provisoire se trouve attachée de plein droit, par l'effet de la loi, aux ordonnances de référé.

PAR CES MOTIFS,

Statuant par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort,

Rejetons la demande de sursis à statuer ;

Constatons qu'en application de la clause résolutoire qui y est contenue, le bail conclu le 12 août 2022 entre e.E d'une part et g.BB et m.BB d'autre part, est résilié de plein droit depuis le 1er décembre 2024 ;

Ordonnons en conséquence à défaut pour g.BB et m.BB d'avoir libéré l'appartement n° 206 et la cave n° 75 situés dans l'immeuble AA, x3 à Monaco de leur personne, de leurs biens ou de tous occupants de leur chef dans le délai de DEUX MOIS à compter du prononcé de la présente ordonnance, leur expulsion immédiate avec le concours de la force publique et d'un serrurier si nécessaire ;

Condamnons g.BB et m.BB à payer à e.E, à titre provisionnel, la somme de 7.751,29 euros ;

Déboutons g.BB et m.BB de l'ensemble de leurs demandes ;

Condamnons g.BB et m.BB à payer à e.E la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 238-1 du Code de procédure civile ;

Condamnons g.BB et m.BB aux dépens de la présente ordonnance distraits au profit de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ordonnons que les dépens distraits seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable ;

Rappelons, en tant que de besoin, que la présente ordonnance est exécutoire, de droit, par provision ;

Et avons signé avec notre Greffier.