

Cour d'appel, 4 juin 2002, SAM de Courtage c/ SAM Damor

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	4 juin 2002
<i>IDBD</i>	27004
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2002/06-04-27004>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux en général

Obligation de délivrance de la chose louée : art. 1559 du Code civil : locaux à usage de bureaux - Contenu des locaux prétendument moindre que celui indiqué au bail - Action en réduction du loyer, non fondée : les stipulations du bail établissant que les parties n'attachaient pas d'importance à l'indication de la contenance des lieux loués qu'elles connaissaient parfaitement

Résumé

Sur les demandes principales, le prix des loyers réclamés par la société Damor n'a été contesté par la Société monégasque de courtage qu'en tant qu'il serait fondé sur un calcul erroné affectant la superficie réelle des locaux donnés en location, le contenu de ces locaux étant aux dires de la locataire moindre que celui indiqué au bail ;

À cet égard les dispositions de l'article 1604 du Code civil relatives au bail à ferme, même si elles peuvent être par analogie appliquées aux baux de terrains en général, n'ont pas été étendues par la loi aux locations d'édifices ou d'appartements, dont la consistance est aisément perceptible par les preneurs ;

Il ne saurait donc être fait application en l'espèce des articles 1459 et 1464 du Code civil auxquels renvoie l'article 1604 précité ;

Toutefois, aux termes de l'article 1559 du même code le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ;

Il convient donc d'admettre en général que le preneur puisse saisir le Tribunal d'une demande en réduction de loyer fondée sur la non-délivrance d'une partie des lieux loués, dont la surface aurait été précisée dans le bail ;

En l'espèce, cependant, le bail qui a été conclu par les parties, après avoir indiqué par la désignation des lots, l'ensemble des parties d'immeubles données à bail, ainsi que leur superficie approximative, mentionne « telles que lesdites parties d'immeuble existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, telles au surplus qu'elles sont figurées et plus amplement désignées dans l'état descriptif de division déposé au rang des minutes de Maître Jean-Charles Rey, notaire à Monaco, en septembre mil neuf cent quatre-vingt-trois ; et telles au surplus que le preneur déclare les parfaitement connaître pour les avoir vues et visitées (...) » ;

Il se déduit de ces stipulations que les parties n'attachaient pas d'importance à l'indication de la contenance des lieux loués puisque le contrat de bail portait uniquement sur des locaux dont elles connaissaient parfaitement les dispositions et sur lesquels aucune méprise n'était possible quelles qu'aient été les dimensions ayant pu être portées au contrat ;

Il s'ensuit que la Société monégasque de courtage ne saurait imputer, comme elle l'a fait, à la société Damor, un quelconque manquement de celle-ci à son obligation de délivrance, sur le fondement de l'article 1559 du Code civil ;

Aucune réduction de loyers ne pouvant, dès lors, affecter les demandes de la société Damor, les montants exactement réclamés par cette partie sur la base du contrat de bail doivent donc lui être alloués, comme n'étant pas autrement contestés, non plus d'ailleurs que le calcul des charges et intérêts moratoires réclamés par la société Damor.

La Cour,

Considérant les faits suivants :

Suivant contrat enregistré, conclu le 8 janvier 1996, la société anonyme monégasque Damor, a donné à bail à la Société monégasque de courtage, un ensemble de locaux à usage de bureaux d'une superficie indiquée comme étant approximativement de 134 m², situés à Monaco, ce, pour une durée de trois années à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 1996, et moyennant un loyer annuel hors taxes indexé de 201 000 francs - outre TVA au taux de 20,60 % -, payable par trimestres anticipés au domicile du bailleur les premiers janvier, avril et octobre de chaque année.

Ensuite de cette période initiale de trois années, et sauf révocation par l'une ou l'autre des parties, avec préavis de six mois au minimum avant la date d'échéance, donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bail était appelé à se poursuivre par tacite reconduction pour des périodes successives de 24 mois, avec faculté pour chacune des parties de dénoncer ledit bail à la fin de chacune de ces périodes moyennant également un préavis de six mois.

En sus du loyer convenu comme il vient d'être dit, la Société monégasque de courtage s'engageait à acquitter une quote-part des charges de l'immeuble, en fonction des tantièmes de copropriété afférents aux locaux loués, et à verser à cet effet, avec le terme des loyers, une provision de 4 800 francs qui devait être justifiée par les résultats antérieurs de gestion de la copropriété, ou l'état provisionnel établi de ce chef par le syndic de l'immeuble.

Enfin, lors de la signature de ce contrat la Société monégasque de courtage a versé à sa baillesse, qui lui en a donné quittance dans l'acte, une somme de 50 250 francs correspondant à un trimestre de loyers, hors taxes, à titre de cautionnement de garantie, non productif d'intérêts, pour le paiement régulier des loyers et des charges et l'exécution des conditions du bail, ainsi que pour le règlement des dégâts et manquants constatés à la sortie de la locataire, sans préjudice de recours ultérieurs,

Il était précisé à ce propos que le cautionnement serait restitué à la Société monégasque de courtage en fin de location après justification de la réalisation de tous paiements ou charges lui incombant, et de l'exécution par elle de toutes ses obligations nées du bail.

En cours d'exécution du contrat ainsi conclu la société Damor a fait délivrer par huissier, successivement, deux commandements de payer, l'un le 27 mars, l'autre le 19 janvier 1998, portant sur des loyers impayés.

Le premier de ces actes était relatif aux sommes principales de 60 836,78 francs et de 7 418,71 francs dues à ce titre, selon avis d'échéance des 13 décembre 1997 et 5 février 1998.

Le deuxième commandement, du 19 juin 1998, visait un montant de loyers arriérés de 137 360,15 francs, dont était déduit un règlement du 31 mars 1997, de 68 255,49 francs, ramenant le solde, en principal et accessoires, à 71 434,77 francs.

Faute de paiement de cette somme à la société Damor, dans le délai de huitaine imparti par ce deuxième commandement, la Société monégasque de courtage était informée par cet acte de ce qu'il lui serait fait application d'une clause résolutoire du bail, ainsi conçue :

« À défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail qui ont toutes été stipulées de rigueur ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer et ses accessoires, ledit bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et, sans aucune formalité judiciaire, huit (8) jours après une simple mise en demeure d'exécution qui lui sera signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Et si le preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délais, d'une simple Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de la Principauté de Monaco, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance ainsi que le cautionnement de garantie resteront acquis au bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserves de tous autres droits et actions. Le bail sera également résilié de plein droit en cas de liquidation judiciaire ou de faillite du preneur. »

Antérieurement à ce deuxième commandement, et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 11 mai 1998, J.-C. D., mandataire de la société Damor, avait, sous l'en-tête D. Immobilier, écrit à la Société monégasque de courtage que le bail précité, venant à expiration le 31 décembre 1998, ne serait plus reconduit à cette date, ce pourquoi ce courrier indiquait qu'il était formellement donné congé à la société locataire pour cette échéance.

Néanmoins, et faute pour la Société monégasque de courtage d'avoir satisfait à la mise en demeure résultant du commandement précité du 19 juin 1998, la société Damor, estimant que le bail se trouvait résilié de plein droit depuis le 29 juin 1998, avait, par acte du 5 août 1998, saisi le président du Tribunal de première instance d'une action en référé tendant à la constatation de cette résiliation, et à ce que soit ordonnée l'expulsion de sa locataire des lieux loués, et l'attribution à son profit du dépôt de garantie versé par celle-ci.

En défense à cette action la Société monégasque de courtage avait fait valoir qu'après qu'un constat de l'état des lieux eut été dressé le 17 janvier 1996, en début de location, elle avait eu à subir d'importantes infiltrations d'eau tandis que son personnel devait fréquemment souffrir d'importants passages d'air, à l'intérieur des locaux, en cas de vent violent ; qu'après la visite d'un technicien au mois d'octobre 1996, un deuxième dégât des eaux était survenu le 11 août 1996 ce qui l'avait conduite à mettre sa bailleuse en demeure d'effectuer des travaux de réfection ; que d'autres dégâts des eaux devaient néanmoins se matérialiser par la suite en juillet 1997 et juin 1998, outre un défaut d'installation électrique en décembre 1997, lié au mode d'alimentation choisi par rapport aux besoins, et qu'enfin le 27 juillet 1998, un important incident dû à la tuyauterie d'installation de la climatisation d'un bureau avait abouti à l'inondation totale de cette pièce et à la perte de nombreux documents qui s'y trouvaient, l'intervention sur les lieux d'un professionnel ayant alors permis de constater que le débordement du « bac de rétention » du climatiseur, à l'origine de l'inondation, était dû à un engorgement des tuyaux annexes, lui-même provoqué par la chute dans ce bac d'une partie du flocage du plafond.

À ce propos, la Société monégasque de courtage avait souligné que l'un de ses dirigeants avait souffert de graves troubles d'origine allergique, du fait de ce flocage comme des poussières qu'il engendrait, ce qui avait conduit les techniciens ayant visité l'installation de climatisation à se munir d'imposants masques à poussière, pour éviter de respirer les particules présentes dans l'air de la pièce, dont il convenait dès lors d'apprécier leur éventuel caractère nocif.

Compte tenu de cet ensemble d'inconvénients graves par elle éprouvés dans son occupation des lieux - pour lesquels elle estimait au surplus qu'un loyer excessif lui était demandé, eu égard à la surface réelle des locaux donnés en location, (110 m²) manifestement inférieure à celle contractuellement convenue (134 m²) - la Société monégasque de courtage avait fait grief à sa bailleuse d'éluder ses responsabilités par le biais en dernier lieu d'un commandement de payer qui ne pouvait cependant occulter l'origine d'une situation imputable à la seule société Damor.

Il était d'autre part reproché à celle-ci d'avoir refusé de procéder au nettoyage des vitres extérieures donnant sur les locaux loués, alors que ce nettoyage supposait une installation importante, qui ne pouvait normalement incomber à des locataires.

La Société monégasque de courtage estimait en définitive qu'elle était fondée à ne pas remplir son obligation de paiement des loyers, dès lors que la société Damor ne satisfaisait pas elle-même à celles qui lui incombait comme bailleuse.

Elle avait donc conclu en référé à l'existence de contestations sérieuses au fond, et sollicité reconventionnellement la désignation d'un expert judiciaire, chargé de constater la réalité des inconvénients locatifs qu'elle avait rapportés, et, notamment, la présence dans les lieux loués de flocages et poussières anormales provenant des plafonds, en déterminant l'incidence de ces particules sur la santé des personnes ayant pu les inhaler.

En l'état de cet ensemble de moyens la Société monégasque de courtage avait, cependant, pris l'engagement devant le magistrat des référés de quitter les lieux loués avant le 1er décembre 1998.

Au regard de cet engagement, dont il a pris acte, le président du Tribunal de première instance, par ordonnance de référé du 20 novembre 1998, estimant incidemment que les motifs avancés comme il vient d'être dit par la Société monégasque de courtage pour échapper à ses obligations relevaient de l'appréciation des juridictions de fond, a ordonné l'expulsion sollicitée de ladite société, à défaut pour celle-ci d'avoir quitté les lieux loués avant le 1er décembre 1998.

Ce magistrat a, par ailleurs, ordonné une expertise en imputant l'avance des frais à la Société monégasque de courtage, et commis pour y procéder l'expert Paul Emilien Requena.

Celui-ci a alors reçu mission :

- d'examiner l'installation de climatisation utilisée par la Société monégasque de courtage ;
- de dire si son fonctionnement provoquait le rejet de poussières ou autres matières anormales dans l'air ambiant, susceptibles d'être inhalées par les occupants des locaux ;
- de décrire et examiner éventuellement, les rejets pouvant provenir du flocage du plafond prétendument défectueux, et d'en préciser la nature ;
- de dire avec l'assistance de tout sappeur de son choix si ces rejets présentaient un danger pour la santé.

D'autre part le président du Tribunal de première instance a retenu, par des motifs décisifs de son ordonnance précitée, que ne pouvait être admise la demande de la société Damor relative à la conservation du dépôt de garantie, lequel excédait la compétence du juge des référés, et que les difficultés rencontrées par la Société monégasque de courtage durant la location en cause, autres que celles liées aux poussières, n'étaient pas de nature à justifier en l'état une mesure d'instruction, alors par ailleurs que cette locataire avait accepté de prendre à sa charge l'aménagement de l'alimentation électrique des locaux, et que les divers dégâts en cause survenus en cours du bail n'avaient pas suscité de véritable litige, eu égard aux documents produits.

En l'état de l'ordonnance ainsi rendue, et après que l'expert Requena eut débuté ses investigations à la date du 7 décembre 1998, la société Damor, par acte du 22 décembre 1998, a fait assigner la Société monégasque de courtage devant le Tribunal de première instance en paiement de diverses sommes détaillées comme suit :

1) Loyers et indemnités d'occupation :

- 2e, 3e et 4e trimestres civils 1998, 52 614 francs x 3 157 842,00 francs
- TVA sur loyers 32 515,45 francs

2) Provisions sur charges :

- 2e, 3e et 4e trimestres civils 1998, 4 800 x 3 14 400,00 francs
- Régularisation de charges 1996 849,19 francs
- Régularisation de charges 1997 319,57 francs

3) Indemnité contractuelle comportant un dépôt de garantie (cf. clause résolutoire, § 3) 50 250,00 francs

4) Intérêts au taux moyen mensuel du marché monétaire du mois ayant précédé l'échéance, majoré en huit points, sur les loyers, indemnités d'occupation et accessoires à la date de leur exigibilité contractuelle (cf. bail, rubrique loyers et charges - page 3-b) (mémoire)

5) Dommages et intérêts, en réparation des préjudices subis par la société Damor 20 000 francs

Accessoirement la société Damor a sollicité que soit ordonnée l'exécution provisoire du jugement de condamnation ainsi requis ; elle a d'autre part déclaré dans le même acte d'assignation se réserver d'amplifier ses demandes, eu égard aux indemnités d'occupation et provisions sur charges postérieures, ce qu'elle a fait en cours d'instance par des conclusions du 8 juillet 1999 qui tendaient au paiement complémentaire d'une somme de 1 454,38 francs pour régularisation des charges de 1998.

Également en cours d'instance, a été versé aux débats le rapport de l'expert Requena, établi le 7 juin 1999.

Il résulte de ce rapport que, dès le début de ses opérations, l'expert Requena a fait démonter dans les locaux dont s'agit les dalles du faux plafond afin d'accéder aux ventilo-convecteurs de l'installation de climatisation, dont l'appareillage s'est alors révélé dans un état normal.

L'expert Requena a par ailleurs noté que, par sa conception, cette installation ne pouvait pas engendrer de présence dans l'air ambiant d'autres poussières que celles provenant des locaux eux-mêmes ou des fenêtres extérieures, et qu'aucune trace d'amiante n'avait été antérieurement constatée.

Les poussières recueillies ont été à cet égard examinées durant l'expertise, et se sont révélées peu importantes et de nature courante sans que, cependant il n'ait été procédé à leur analyse bactériologique.

L'expert Requena s'en est expliqué en indiquant que l'installation ne fonctionnait plus lors de l'expertise, en raison du déménagement de la Société monégasque de courtage, que cette installation était en circuit fermé, ce qui attribuait au locataire l'origine d'éventuelles infections microbiennes, et qu'enfin, il ne disposait pas de moyens financiers nécessaires à l'analyse, la consignation de l'avance de ses frais ne lui étant parvenue que le 5 juin 1999, à la veille de la clôture de son rapport d'expertise.

Quant au flocage du plafond, l'expert Requena a constaté qu'il était en bon état d'adhérence.

Aux termes de ce rapport, l'expert a conclu que l'installation de climatisation était de type autonome et individuelle pièce par pièce et qu'elle ne dépendait de la copropriété que pour l'eau glacée ; que l'air était recyclé dans la pièce considérée, et filtré lors de son passage sur la reprise ; que le flocage, ainsi que l'ensemble des éléments de l'immeuble ne comportaient pas d'amiante, aucun risque n'existant dès lors de ce fait, et que la stabilité du flocage était satisfaisante, de sorte que selon l'expert, et dans la limite de ses investigations, aucun danger pour la santé n'était en définitive décelable.

Après communication de ces éléments d'information techniques, la Société monégasque de courtage a une nouvelle fois contesté devant le Tribunal devoir les sommes qui lui étaient alors réclamées par la société Damor, estimant ne pas avoir à les régler du fait d'un mauvais état des lieux loués.

Elle s'est rapportée à ce propos aux circonstances de fait alléguées lors de la précédente instance en référé, qui avait abouti à la commission de l'expert Requena, et, en outre, au fait que celui-ci n'avait pas procédé à l'analyse des poussières.

Réclamant reconventionnellement 50 000 francs à sa bailleuse, à titre de dommages-intérêts, elle imputait en somme à celle-ci des troubles de jouissance l'ayant conduite à quitter les lieux loués.

Elle alléguait, d'autre part, un mauvais calcul des loyers réclamés, comme opéré sur la base d'une superficie erronée des locaux en cause, et sollicitait en outre - sur les loyers dont elle proposait le règlement, soit 110 174 francs pour la période du 1er avril 1998 au 31 octobre 1998 - la restitution du montant de 50 250 francs remis à titre de dépôt de garantie.

La société Damor avait, cependant, maintenu l'ensemble de ses demandes, en acceptant les conclusions de l'expert Requena, mais en niant une quelconque responsabilité de sa part dans la réalisation de troubles de jouissance allégués par la défenderesse, dont, soutenait-elle, les contestations étaient injustifiées, dès lors que les sommes réclamées correspondaient bien à celles qui étaient contractuellement dues, en ce inclus celles qui devaient demeurer acquises au bailleur en vertu du 3e alinéa de la clause résolutoire ci-dessus rappelée.

Statuant sur l'ensemble des prétentions des parties ainsi rapportées, le Tribunal de première instance, par jugement du 13 juillet 2000 a :

- condamné la Société monégasque de courtage au paiement de la somme de 190 357,45 francs au titre des loyers des 2e, 3e et 4e trimestres civils 1998, et de la somme de 17 023,14 francs au titre des charges 1996, 1997 et 1998, avec intérêts au taux contractuel calculés dans les conditions définies par le contrat de bail du 8 janvier 1996 ;
- dit que la somme de 50 250 francs versée en début de bail par la Société monégasque de courtage à titre de cautionnement de garantie devait demeurer acquise au bailleur ;
- débouté les parties du surplus de leurs prétentions ;
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;
- et condamné la Société monégasque de courtage aux dépens, incluant le coût de l'expertise.

Pour se prononcer de la sorte le Tribunal de première instance a d'abord rappelé que le preneur ne peut retenir les loyers même en présence de troubles de jouissance imputables au bailleur, eu égard au caractère commutatif du contrat de bail, de sorte qu'en l'occurrence la Société monégasque de courtage avait failli aux obligations découlant pour elle de l'article 1568 du Code civil en ne payant pas les loyers aux termes convenus.

Le Tribunal a par ailleurs retenu que, si les demandes reconventionnelles de la Société monégasque de courtage pouvaient s'analyser comme ayant un caractère indemnitaire fondé sur les dispositions de l'article 1559 du Code civil, en revanche cette partie ne rapportait pas la preuve qui lui incombait des troubles de jouissance imputés, alors par ailleurs que l'article 8 du contrat de bail ayant lié les parties excluait qu'elle puisse exercer un recours contre son bailleur.

Le Tribunal en a dès lors conclu que la Société monégasque de courtage devait être déboutée de sa demande reconventionnelle présentée à titre indemnitaire et condamnée au paiement des loyers et charges non acquittés fixés respectivement aux sommes de 190 357,45 francs et 17 023,14 francs outre intérêts conventionnels selon le calcul « *pro rata temporis* » prévu à la page 3 du bail, et attribution de la somme de 50 250 francs à la société Damor en application de la clause résolutoire précitée.

Le Tribunal a en revanche estimé que le préjudice subi par la Société Damor, pour avoir été contrainte d'agir en justice se trouvait couvert par les intérêts contractuels et l'indemnité contractuelle de résiliation, et que l'urgence requise pour l'exécution provisoire sollicitée n'était pas établie.

Par l'acte d'appel et d'assignation susvisé du 15 juin 2001, la Société monégasque de courtage demande qu'il plaise à la Cour infirmer en toutes ses dispositions le jugement du Tribunal de première instance ainsi rendu au fond, le 13 juillet 2000, débouter la société Damor de l'ensemble de ses demandes, ordonner la restitution par celle-ci du dépôt de garantie de 50 250 francs, subsidiairement désigner un expert qui serait chargé de vérifier l'exactitude des surfaces des locaux donnés en location et de chiffrer les loyers correspondants, condamner par ailleurs la société Damor à lui verser la somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts, et la condamner enfin aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Au soutien de ces demandes, la Société monégasque de courtage fait d'abord grief aux premiers juges d'avoir permis à la société Damor de conserver le dépôt de garantie qu'elle lui avait versé, par référence à la clause résolutoire du bail prévoyant cette faculté à titre d'indemnité, alors qu'aucune indemnité de résiliation ne pouvait être envisagée en l'espèce puisque, d'une part, elle avait elle-même libéré les lieux, avant que ne soit introduite l'instance au fond, et que, d'autre part, la société Damor lui avait manifesté l'intention de ne plus lui consentir une reconduction du bail.

La Société monégasque de courtage fait valoir, en second lieu que le jugement dont est appel aurait dû tenir compte de l'ensemble des troubles de jouissance qu'elle avait invoqués, et qui révélaient le mauvais état des lieux loués, ce qui aurait dû conduire les premiers juges à faire une « *plus juste appréciation de l'affaire* » et à l'indemniser des troubles tant locatifs que de santé subis par elle-même ou ses dirigeants, en retenant que l'équipement dont elle avait disposé par l'effet du bail ne correspondait pas aux loyers qui lui avaient été demandés, qu'elle avait pourtant payés pendant deux ans et trois mois, alors même qu'une marge d'erreur de 20 % affectait le calcul de la superficie correspondant à ces loyers, « *ce qui pourrait relever du paiement de l'indu* », et devait motiver, désormais, un exact calcul de leur montant.

La Société monégasque de courtage a détaillé comme suit les divers troubles de jouissance dont elle dit avoir été victime :

- janvier 1996 : soit dès l'entrée dans les lieux, importantes infiltrations par les caissons de stores dans tous les bureaux.

Les fissures sont si importantes que l'abaissement de température est sensible dans tous les bureaux.

- 11 août 1996 (6 mois après entrée dans les lieux) : claquage du chauffe-eau, inondation dans les toilettes et deux bureaux voisins. Dommage aux plaques du plafond et moquette murale et au sol. Court-circuit sur caissons d'éclairage. Dommage aux fax, meubles, réfrigérateur, aspirateur.
- 31 juillet 1997 : débordement bac récupération de la climatisation : dommages au plafond, au standard téléphonique et informatique.
- Décembre 1997 : révélation de l'inadéquation de l'installation électrique suite à de nombreuses coupures précédemment constatées. Alors que le compteur est prévu en triphasé, une seule phase était alimentée.
- Juin 1998 : fuite de la tuyauterie climatisation dans le bureau « *direction* ». Dommages au bureau, perte de dossiers et de documents. Révélation, par intervention de l'entreprise Nice-R du fonctionnement anormal de la climatisation.

À ce propos la Société monégasque de courtage reproche au jugement entrepris de s'être fondé pour écarter sa demande indemnitaire sur les conclusions de l'expert Requena, qui aurait en réalité failli à sa mission.

L'appelante rappelle, en effet, que l'installation examinée par cet expert n'a pas été mise en fonctionnement, qu'aucune analyse de poussières n'a eu lieu, que la recherche d'amiante dans les locaux remontait à 1996, et qu'en réalité il s'agissait en dernier lieu de vérifier si un flocage défectueux du plafond pouvait provoquer des allergies, ce qui aurait dû motiver l'intervention d'un sapiteur auquel l'expert s'était gardé de recourir, circonstance justifiant que soit ôté tout crédit à son rapport.

La Société monégasque de courtage s'est donc estimée en droit de réclamer sur ces bases à la société Damor la somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts, pour « *troubles de jouissance divers et répétés* ».

La société Damor a conclu, en défense, à la confirmation du jugement entrepris, demandant à la Cour, par voie d'appel incident, de condamner la Société monégasque de courtage à lui payer, également, la somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts, ce, pour appel abusif.

La société Damor soutient que c'est sans raison valable, et surtout sans pouvoir invoquer légitimement l'exception « *non adimpleti contractus* » que la Société monégasque de courtage avait suspendu le paiement des loyers, ce qui avait abouti à la signification d'un commandement de payer demeuré infructueux, et, par voie de conséquence, à une instance en référé fondée sur l'application d'une clause résolutoire, ces circonstances justifiant ainsi l'attribution au bailleur du dépôt de garantie à titre d'indemnité.

S'agissant, par ailleurs, des doléances de la Société monégasque de courtage, la société Damor, se référant pour l'essentiel à ses moyens développés en première instance, estime que le rapport de l'expert Requena est clair et exhaustif, soulignant d'ailleurs que cet expert avait dû attendre de nombreux mois avant de recevoir l'avance des frais incombant à l'appelante principale.

La société Damor retient de ce rapport que l'installation de climatisation critiquée était « *exempte de problème* » et ne comportait pas d'amiante.

Elle soutient également, comme l'ont relevé les premiers juges, qu'il incombait à la Société monégasque de courtage de rapporter la preuve de ses griefs, ce qu'elle n'aurait pas fait.

À cet égard la société Damor fait valoir les éléments de fait suivants, pour répondre aux griefs allégués par son adversaire au procès :

- Selon courrier du 21 janvier 1996 la société monégasque de courtage s'était plainte auprès du syndic de l'immeuble de ce que de l'eau pénétrait à l'intérieur des locaux par les baies vitrées. Par lettre du 11 mars 1996 cette société convenait toutefois que cette difficulté était réglée. Néanmoins elle dénonçait alors un défaut d'isolation thermique des caissons abritant les stores vénitiens placés au-dessus des baies vitrées. Il était alors remédié à cette défektivité par des travaux achevés courant octobre 1996 à l'initiative du propriétaire.
- Le bailleur avait indiqué par courrier du 18 septembre 1996 qu'il refusait la prise en charge d'un nouveau sinistre dénoncé par la Société monégasque de courtage six jours plus tard, en laissant le soin à celle-ci de solliciter une indemnisation de son assureur, ce, conformément aux stipulations de l'article 8 du bail, rappelant que le bailleur n'est pas responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire ou d'un propriétaire.
- La Société monégasque de courtage avait signalé, par courrier du 29 décembre 1997, de graves difficultés d'alimentation électrique. Le bailleur lui avait répondu que seules restaient à sa charge les grosses réparations définies à l'article 491 du Code civil, par application de l'article 20 des conditions générales du bail. Après quoi la Société monégasque de courtage avait déclaré par courrier du 9 février 1998 assurer la charge entière du remplacement du compteur électrique, et ne pas demander d'indemnisation de ce chef.
- La Société monégasque de courtage avait souligné par courrier du 9 février 1998 le niveau « *insupportable* » des loyers et charges et indiqué que le nettoyage des baies vitrées devait incomber au propriétaire, ce à quoi celui-ci avait répondu qu'aux termes de l'article 989 du Code civil les conventions légalement formées tiennent lieu de loi entre les parties.
- Selon courrier du 6 juillet 1998, postérieur au commandement de payer lui ayant été signifié, la Société monégasque de courtage avait prétendu que le système de climatisation des locaux donnés à bail avait déclenché les difficultés respiratoires de la part de plusieurs personnes travaillant dans ces locaux, en raison de projections anormales de mousse. Toutefois l'expert Requena n'avait en rien confirmé cette assertion, son rapport apparaissant sérieux et permettant de conclure après démontage des appareils que les filtres en cause ne présentaient pas de colmatage important ou anormal.

De la sorte, et au motif que les griefs invoqués par la Société monégasque de courtage, ne seraient, ainsi, nullement établis, la société Damor estime en définitive abusif l'appel de cette partie, ce pourquoi elle a conclu à la confirmation du jugement entrepris, et à l'octroi de dommages-intérêts d'un montant de 50 000 francs.

Sur quoi :

Considérant que, par l'effet dévolutif de l'appel introduit par la Société monégasque de courtage comme il vient d'être dit, la Cour se trouve saisie, conformément aux dispositions de l'article 429 du Code de procédure civile, outre l'appel incident de la société Damor, des demandes principales et reconventionnelles respectivement introduites en première instance par chacune de ces deux parties ;

Considérant, sur les demandes principales, que le prix des loyers réclamés par la société Damor n'a été contesté par la Société monégasque de courtage qu'en tant qu'il serait fondé sur un calcul erroné affectant la superficie réelle des locaux donnés en location, le contenu de ces locaux étant aux dires de la locataire moindre que celui indiqué au bail ;

Considérant qu'à cet égard les dispositions de l'article 1604 du Code civil relatives au bail à ferme, même si elles peuvent être par analogie appliquées aux baux de terrains en général, n'ont pas été étendues par la loi aux locations d'édifices ou d'appartements, dont la consistance est aisément perceptible par les preneurs ;

Qu'il ne saurait donc être fait application en l'espèce des articles 1459 et 1464 du Code civil auxquels renvoie l'article 1604 précité ;

Considérant, toutefois, qu'aux termes de l'article 1559 du même code le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ;

Qu'il convient donc d'admettre en général que le preneur puisse saisir le Tribunal d'une demande en réduction de loyer fondée sur la non-délivrance d'une partie des lieux loués, dont la surface aurait été précisée dans le bail ;

Considérant qu'en l'espèce, cependant, le bail qui a été conclu par les parties, après avoir indiqué par la désignation des lots, l'ensemble des parties d'immeuble données à bail, ainsi que leur superficie approximative, mentionne « *telles que lesdites parties d'immeuble existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec leurs aisances et dépendances,*

sans exception ni réserve, telles au surplus qu'elles sont figurées et plus amplement désignées dans l'état descriptif de division déposé au rang des minutes de Maître Jean-Charles Rey, notaire à Monaco, en septembre mil neuf cent quatre-vingt-trois ; et telles au surplus que le preneur déclare les parfaitement connaître pour les avoir vues et visitées (...) » ;

Considérant qu'il se déduit de ces stipulations que les parties n'attachaient pas d'importance à l'indication de la contenance des lieux loués puisque le contrat de bail portait uniquement sur des locaux dont elles connaissaient parfaitement les dispositions et sur lesquels aucune méprise n'était possible quelles qu'aient été les dimensions ayant pu être portées au contrat ;

Considérant qu'il s'ensuit que la Société monégasque de courtage ne saurait imputer, comme elle l'a fait, à la société Damor, un quelconque manquement de celle-ci à son obligation de délivrance, sur le fondement de l'article 1559 du Code civil ;

Qu'aucune réduction de loyers ne pouvant, dès lors, affecter les demandes de la société Damor, les montants exactement réclamés par cette partie sur la base du contrat de bail doivent donc lui être alloués, comme n'étant pas autrement contestés, non plus d'ailleurs que le calcul des charges et intérêts moratoires réclamés par la société Damor ;

Qu'il convient donc de confirmer de ces chefs le jugement entrepris, la société Damor ne justifiant pas incidemment d'un préjudice distinct de celui réparé par lesdits intérêts ;

Considérant, par ailleurs, qu'en s'abstenant en particulier de verser les loyers qui lui étaient à juste titre réclamés aux termes du commandement de payer susvisé du 19 juin 1998, la Société monégasque de courtage a manqué à son obligation principale de régler le prix du bail prévu au contrat, telle que l'article 1568 du Code civil la met à la charge du preneur, sans que cette société ne puisse à cet égard se prévaloir, pour échapper à cette obligation, de l'inexécution par le bailleur de sa propre obligation de fournir les lieux loués en bon état de réparations locatives, que prévoit l'article 1560 du Code civil ;

Qu'en effet l'exception d'inexécution ainsi envisagée, en tant que portant sur des travaux de réparation représentant une créance incertaine, ne pouvait nullement faire obstacle au paiement de loyers échus, constituant une créance certaine, liquide et exigible ;

Que, d'autre part, la clause du contrat de bail conclu par les parties et figurant au 1° des conditions générales de celui-ci - selon laquelle le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, à charge de les entretenir en bon état de réparations locatives et de les rendre en fin de bail en parfait état d'entretien - doit être interprétée comme dispensant le bailleur de toute réparation de mise en état, sur le fondement de l'article 1560 précité du Code civil, qui n'est que supplétif à la volonté des parties ;

Qu'une telle exonération se trouve elle-même confirmée par les stipulations de l'article 8 du contrat de bail, à juste titre relevées par les premiers juges, aux termes desquelles « *en cas de non-fonctionnement ou de fonctionnement défectueux ou d'insuffisance quelle qu'en soit la durée, des installations ou aménagements divers devant assurer les prestations ou fournitures individuelles ou collectives, aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur qui ne sera tenu à aucune indemnisation, ni réduction du montant principal du loyer* » ;

Considérant que, par voie de conséquence la clause résolutoire précitée devait recevoir application, conformément aux stipulations du bail, nonobstant le fait qu'antérieurement au commandement de payer délivré le 19 juin 1998 à la Société monégasque de courtage, ait elle-même reçu congé pour le 31 décembre 1998, le bail étant, en effet, en cours d'exécution lorsque cette clause a été invoquée ;

Considérant, quant aux demandes reconventionnelles, qu'en vertu de celles-ci, et par suite du commandement de payer susvisé, le bail dont s'agit s'est trouvé de plein droit résilié depuis le 29 juin 1998, date à juste titre retenue de ce chef par la société Damor ;

Que cette dernière était, dès lors, fondée à obtenir en référé une ordonnance d'expulsion de sa locataire au cas où cette partie aurait refusé d'évacuer les lieux, ce par application du deuxième alinéa de la même clause ;

Considérant, toutefois, qu'après avoir été assignée à cette fin, la Société monégasque de courtage a fait connaître avant la clôture des débats en référé, qu'elle ne s'opposait pas à son départ des lieux, ce dont il lui a été donné acte par l'ordonnance susvisée du 20 novembre 1998, selon laquelle ladite société a pris l'engagement de quitter les lieux loués avant le 1er décembre 1998 ;

Considérant que, de ce fait, et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, le troisième alinéa de la clause résolutoire dont s'agit ne pouvait simultanément recevoir application en vue de permettre à la société Damor de conserver à titre d'indemnité les sommes prévues par cet alinéa ;

Qu'en effet l'application de celui-ci était seulement conditionnée au cas, prévu à l'alinéa précédent, où le preneur aurait effectivement refusé d'évacuer les lieux, ce qui n'apparaît pas avoir été le cas ;

Que, de ce chef, le jugement entrepris doit donc être infirmé en ce qu'il a dit que la somme de 50 250 francs versée en début de bail par la Société monégasque de courtage à titre de cautionnement et de garantie devait demeurer acquise au bailleur ;

Que ladite somme devra donc être restituée à la Société monégasque de courtage, aucune clause, autre que celle susvisée du bail, n'ayant été invoquée par la société Damor pour s'opposer à cette restitution, non plus qu'une quelconque circonstance de fait ;

Considérant, d'autre part, que les faits dommageables allégués par la Société monégasque de courtage comme ayant affecté sa jouissance des lieux loués en cours de bail, outre celle personnelle de ses dirigeants, n'apparaissent nullement

excéder par leur nature, telle qu'elle résulte de l'ensemble des conclusions ci-dessus rapportées des parties, le cadre de l'obligation d'entretien dont le bailleur a été exonéré ainsi que cela a été dit, conformément à la clause de non-indemnisation précitée, figurant à l'article 8 du contrat de bail ;

Qu'il s'ensuit que la Société monégasque de courtage n'est pas fondée en ses demandes indemnitaires formulées de ce chef ; que le jugement entrepris devra donc être confirmé sur ce point sans qu'il n'y ait donc lieu d'examiner le détail des faits dommageables invoqués en défense ni les preuves qui en auraient été apportées ou qui devraient être mises en œuvre pour les établir ;

Considérant que la Société monégasque de courtage, succombant en définitive pour l'essentiel, ne saurait pas davantage solliciter, comme elle le fait, d'autres dommages-intérêts pour troubles de jouissance ;

Que sa demande portant sur la somme de 50 000 francs réclamée de ce chef doit donc être rejetée ;

Que, de même, il ne saurait être allouée à la société Damor d'indemnité pour appel abusif, l'appelante principale ayant partiellement obtenu gain de cause ;

Considérant, néanmoins, que celle-ci devra supporter les dépens d'appel, en l'état de la confirmation du jugement entrepris quant au principal des condamnations prononcées ;

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'Appel de la Principauté de Monaco,

Statuant contradictoirement,

Confirme le jugement susvisé du Tribunal de première instance du 13 juillet 2000 sauf quant à la somme de 50 250 francs, montant du cautionnement de garantie,

Et statuant à nouveau de ce chef, ordonne la restitution de ladite somme à la Société monégasque de courtage, soit 7 660,56 euros,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes.

M. Landwerlin, prem. prés. ; Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. ; Mes Pastor et Lorenzi, av. déf. ; Paret et Gorra, av. bar. de Nice.

Note

Cet arrêt confirme sur ce point, le jugement du tribunal de première instance du 13 juillet 2000.