

Cour d'appel, 26 avril 2016, Madame i. SH. divorcée SI., et Monsieur ig. SI. c/ Madame a. PI. veuve SC.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	26 avril 2016
<i>IDBD</i>	14868
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2016/04-26-14868>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation - Résiliation - État des locaux - Comptes entre les parties (confirmation)

Résumé

À la suite de la résiliation du bail, il convient de faire le compte entre les parties. Le bailleur ne peut mettre à la charge du preneur le coût de réfection des peintures, qui étaient à l'état d'usage lors de l'entrée dans les lieux. Faute d'évaluation du temps nécessaire aux travaux de réparation, la demande d'indemnité journalière de retard doit être rejetée.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 26 AVRIL 2016

En la cause de :

- 1 - Madame i. SH. divorcée SI., née le 11 février 1961 à Karaganda (Russie), de nationalité autrichienne, demeurant X1 à Monaco (98000),
- 2 - Monsieur ig. SI., né le 8 février 1938 à Chieri (Italie), de nationalité italienne, demeurant X1 à Monaco (98000), représenté par Madame Nadia JAHLAN, agissant ès-qualités d'administratrice judiciaire des biens de Monsieur ig. SI. suivant jugement rendu par la Chambre du Conseil du Tribunal de Première Instance le 6 février 2014 confirmé par arrêt de la Cour d'appel du 17 mars 2014, demeurant X2 98000 MONACO,

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANTS,

d'une part,

Contre :

- Madame a. PI. veuve SC., née le 16 avril 1969 à Rivoli (Italie), de nationalité italienne, demeurant X3 à Monaco (98000),

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 12 février 2015 (R.3337) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 23 avril 2015 (enrôlé sous le numéro 2015/000125) ;

Vu les conclusions déposées le 6 octobre 2015 par Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom d a. PI. veuve SC. ;

Vu les conclusions déposées le 2 février 2016 par Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom d i. SH. divorcée SI. et ig. SI. représenté par Madame Nadia JAHLAN, agissant ès-qualités d'administratrice judiciaire de ses biens ;

À l'audience du 22 mars 2016, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par d i. SH. divorcée SI. et ig. SI. représenté par Madame Nadia JAHLAN, agissant ès-qualités d'administratrice judiciaire de ses biens à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 12 février 2015.

Considérant les faits suivants :

Selon contrat en date du 31 mai 2011, Monsieur et Madame SI. ont donné à bail à Madame PI. un appartement en duplex à usage d'habitation avec prêt de meubles, et un box double, dépendants de l'immeuble « *Le Casabianca* », situé 17 boulevard du Larvotto à Monaco, moyennant un loyer trimestriel de 36.000 euros, payable par anticipation le premier jour de chaque trimestre, et une provision sur charges locatives de 3.000 euros par trimestre.

Ce bail a été consenti pour une durée de deux ans à compter du 1er juin 2011, pour se terminer le 31 mai 2013, et faisait suite à un premier bail ayant pris effet le 1er juin 2010 pour se terminer le 31 mai 2011.

Un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail a été délivré le 1er février 2012, à la requête des bailleurs, à Madame PI. et une ordonnance de référé a été rendue le 4 juillet 2012 constatant la résiliation du bail et ordonnant sous astreinte la libération des lieux dans les quinze jours de la signification de l'ordonnance.

Les lieux ont finalement été libérés le 20 août 2012 et un état des lieux de sortie a été établi le 23 août suivant.

Une ordonnance en date du 17 décembre 2012 a autorisé Monsieur et Madame SI. à obtenir communication de toute information et de tout document de nature à déterminer la nouvelle adresse de Madame PI., et par exploit du 25 avril 2013 ils l'ont fait assigner devant le Tribunal de Première Instance aux fins de la voir condamner à lui payer les sommes de :

- 34.549,59 euros, ramenée en l'état de leurs dernières écritures à 34.074,59 euros, au titre des loyers et indemnités d'occupation échus au jour de son départ,
- 3.450 euros au titre de l'astreinte prononcée par le juge des référés,
- 19.941 euros au titre de l'indemnité prévue à l'article V-2 du bail,
- 15.156,26 euros au titre des travaux de remise en état réalisé à leurs frais avancés,
- 50.000 à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices causés,
- 15.000 à titre de dommages et intérêts en réparations des frais et honoraires de conseil qu'ils ont exposés.

Madame PI. s'est opposée aux demandes formées à son encontre et a sollicité :

- À titre subsidiaire, la condamnation des bailleurs à lui payer la somme de 46.107,37 euros au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation et sommes dont ils se sont reconnus débiteurs envers elle,
- En tout état de cause, leur condamnation, après compensation, au paiement de la somme de 3.020,41 euros, et de la somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices par eux causés et des frais et honoraires qu'elle a été contrainte d'exposer.

Après régularisation de la procédure par Madame Nadia JAHLAN, désignée en qualité d'administrateur judiciaire des biens de Monsieur Ignacio SI. par arrêt confirmatif de la Cour d'appel en date du 17 mars 2014, le Tribunal, par jugement en date du 12 février 2015, a :

- Dit que Madame PI. est débitrice de Monsieur et Madame SI. de la somme de 37.237,12 euros au titre des loyers, indemnités d'occupation, astreinte et frais de remise en état,
- Dit que Madame PI. est créditrice de Monsieur et Madame SI. de la somme de 39.945 euros,
- Condamné Monsieur et Madame SI. après compensation à payer à Madame PI. la somme de 2.707,88 euros,
- Débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- Ordonné la compensation des dépens.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a retenu que :

- Madame PI. restait devoir au titre des loyers la somme de 33.995,65 euros,
- Monsieur et Madame SI. avaient acquiescé à la déduction de la somme de 475 euros au titre des frais de parking engagés par la locataire en raison de travaux réalisés dans les parkings de l'immeuble « *Le Casabianca* »,
- Au titre des charges, Madame PI. était créancière de la somme de 6.187,71 euros pour la période du 1er juin 2010 au 31 août 2011, et débitrice de la somme de 800.34 euros pour la période du 1er septembre 2011 au 20 août 2012,
- L'astreinte ordonnée par décision des référés du 4 juillet 2012, devait être liquidée à la somme de 3.450 euros, compte-tenu de la signification de l'ordonnance le 13 juillet 2012, ce que ne contestait pas Madame PI.,
- Les travaux de remise en état devant être pris en charge par le locataire étaient justifiés à hauteur de la somme de 5.653,84 euros,
- La preuve du retard dans les remises en état justifiant l'application des dispositions de l'article V-2 du contrat n'était pas établie, le retard dans l'exécution de l'ordonnance prononçant l'expulsion étant par ailleurs indemnisé par l'astreinte, le loyer et les charges continuant à courir jusqu'au départ effectif du locataire,
- La locataire bénéficiait d'un report de son droit de jouissance des lieux pendant 10 jours à titre gracieux, à l'issue du bail, soit la somme de 3.945 euros,
- Le dépôt de garantie d'un montant de 36.000 euros devait être compensé avec les sommes auxquelles Madame PI. était condamnée,
- L'attitude fautive de Madame PI. ayant retardé la mise en location de l'appartement ou empêché la recherche d'un acquéreur n'était pas établie,
- Les torts respectifs des parties dans l'exécution du contrat justifiaient qu'ils soient déboutés de leurs demandes respectives de dommages et intérêts,

- Les conditions nécessaires au prononcé de l'exécution provisoire n'étaient pas réunies.

Appel du jugement a été interjeté par Madame SI. et Madame Nadia JAHAN agissant en sa qualité d'administrateur des biens de Monsieur ig. SI..

Dans l'assignation qu'ils ont fait délivrer le 23 avril 2015 et par conclusions ultérieures du 2 février 2016, ils demandent à la Cour de :

- Les recevoir en leur appel,
- débouter Madame PI. de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- Réformer la décision entreprise et,
- Dire et juger que le solde des sommes restant dues par elle au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation s'établi à 28.393,79 euros,
- La condamner au paiement des sommes de :
 - 28.393,79 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dues au 20 août 2012,
 - 8.376,92 euros au titre des travaux de peinture de remise en état de l'appartement,
 - 19.941 euros au titre de l'indemnité prévue à l'article V2) du bail,
 - 50.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices causés aux bailleurs,
 - 15.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparations des frais et honoraires de conseil qu'ils ont été contraints d'exposer pour faire valoir en justice,
- Confirmer le jugement en ce qu'il a mis à la charge de Madame PI. le paiement des sommes de :
 - 3.450 euros au titre de l'astreinte prononcée par l'ordonnance de référé du 4 juillet 2012,
 - 78,34 euros au titre de la facture de la société A. du 11 septembre 2012,
 - 450 euros au titre de la facture de la société B. du 3 septembre 2012,
 - 2.610 euros au titre de la facture de la société C. du 27 octobre 2012,
 - 1.800 euros au titre de la facture de la société D. du 29 octobre 2012,
 - 405 euros au titre de la facture de la société E. du 9 octobre 2012,
 - 310,50 au titre de la facture de la société F. du 26 novembre 2012,
- Confirmer le jugement en ce qu'il a ordonné la compensation des condamnations prononcées à l'encontre de Madame PI. à concurrence du dépôt de garantie de 36.000 euros qu'elle a versé lors de son entrée dans les lieux,
- La condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel, en ce compris tous frais et accessoires, dont distraction au profit de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Ils font valoir pour l'essentiel que :

- Il reste dû au titre des loyers et indemnités d'occupation impayés la somme de 34.256,16 euros, la période de référence pour le calcul de l'indemnité d'occupation étant l'année civile, et non pas le trimestre,
- Après déduction de la somme de 5.387,37 euros au titre des charges, dont Madame PI. a fait l'avance et de la somme de 475 euros au titre des frais de parking, il reste dû la somme de 28.393,79 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation,
- L'état des lieux d'entrée du 31 mai 2010 ne fait état d'aucune vétusté, et aucun grief sur l'état de l'appartement n'a jamais été formulé par Madame PI., que ce soit à l'occasion du nouveau bail ou pendant la durée de la location,
- La remise en état de l'appartement antérieurement à son entrée dans les lieux est établie par les factures de travaux de peinture qui ont été réalisés à la fin de l'année 2009 et par les factures de nettoyage des rideaux et doubles rideaux, ce que confirme l'état des lieux d'entrée du 31 mai 2010,
- Les dégradations mentionnées dans l'état des lieux de sortie ne ressortent pas d'un usage normal des lieux,
- Madame PI. s'est abstenue de procéder aux travaux de remise en état nécessaires, tout comme elle s'est systématiquement opposée à l'intervention d'entreprises mandatées par les bailleurs pour procéder à des travaux,
- Les travaux de remise en état des peintures de l'appartement ont été réalisés pour un montant de 8.376,92 euros,
- Ils ont été contraints de faire réaliser les travaux de remise en état postérieurement à la libération des lieux ayant eu pour conséquence directe de retarder la remise du bien sur le marché immobilier en vue de sa location et/ou de sa vente,
- Le contrat prévoit, en cas de retard dans les remises en état, le règlement par le preneur d'une indemnité journalière de retard sur la base du double du montant du dernier loyer, portant à 19.941 euros l'indemnité due à ce titre en retenant les dates du 29 juillet 2012 fixée par ordonnance du 4 juillet 2012 pour libérer les lieux et du 20 août 2012, date de libération effective des lieux,

- Le droit d'occupation de 10 jours supplémentaires qu'ils ont consentis à Madame PI. à l'issue du bail initial n'est pas constitutif d'un avoir sur le montant du loyer et n'a pas vocation à s'appliquer au bail conclu le 31 mai 2011, d'autant moins qu'ils ont été contraints d'en solliciter la résolution judiciaire, un tel droit d'occupation devant être en tout état de cause chiffré à la somme de 3.945 euros,
- Madame PI. s'est systématiquement opposée, en méconnaissance de ses obligations contractuelles, à laisser visiter l'appartement et faire intervenir une entreprise chargée d'effectuer des travaux d'amélioration dans l'appartement, ce qui caractérise une intention de nuire aux propriétaires,
- Le règlement des charges et loyers est toujours intervenu avec un retard de 20 à 80 jours,
- L'attitude de Madame PI. les a contraints à multiplier les procédures pour faire valoir leurs droits,
- Aucun abus dans les recours qu'ils ont engagés pour faire valoir leurs droits ne peut leur être reproché.

Par conclusions du 6 octobre 2015, Madame PI. demande à la Cour de :

- Confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 12 février 2015,
- Débouter Monsieur et Madame SI. de toutes leurs demandes contenues dans leur exploit d'appel et assignation du 23 avril 2015,
- Condamner les appelants à lui régler la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- Les condamner aux entiers dépens distraits au profit de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Elle fait valoir pour l'essentiel que :

- Le calcul de l'indemnité d'occupation pour la période du 1er juin 2012 au 20 août 2012 doit se faire par référence au montant du loyer dû pour un trimestre et non par référence à celui dû pour une année civile,
- Elle est créancière des sommes de 36.000 euros correspondant au dépôt de garantie, 3.945 euros en raison de l'avoir qui lui a été consenti par suite de l'entrée en jouissance reportée de 10 jours, sans restriction tenant au motif de la cessation de leur relations contractuelles, 475 euros au titre des frais de parking, 1.430,48 euros au titre des charges du 1er juin au 31 août 2010, 4.757,23 euros au titre des charges pour la période du 1er septembre 2010 au 31 août 2011,
- Le constat d'état des lieux du 1er juin 2010 permet de constater la présence de traces salissures et usures sur les surfaces peintes dans chacune des pièces de l'appartement,
- Elle a parfaitement rempli son obligation de rendre la chose telle qu'elle l'a reçue,
- Elle a fait établir un constat le 28 mars 2012 qui reprend les troubles de jouissance subis en raison du mauvais état de l'appartement et du mobilier qui le garnissait, suivi d'un constat du 2 avril 2012 faisant état d'une fuite dans le lavabo des WC du 6ème étage,
- La nature des désordres constatés confirment qu'ils ne peuvent lui être imputés,
- Elle n'a jamais fait obstacle à l'intervention de quiconque sur les lieux,
- Les propriétaires n'ont envisagé la réalisation de travaux de réfection qu'à compter des procédures qu'ils ont initiées à son encontre,
- Elle a satisfait à de nombreuses demandes souvent tardives de visite de l'appartement,
- La preuve du retard allégué dans les remises en état n'est toujours pas rapportée,
- Les pièces produites par les appelants ne sont pas de nature à démontrer la mauvaise foi qu'on lui reproche,
- Les pièces 28, 33, 38, 40 et 51 des appelants qui ne comprennent aucune traduction assermentée, doivent être écartées des débats,
- L'instance initiée devant la Cour est abusive.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

SUR CE,

Attendu que l'appel interjeté dans les formes et délai prescrit par le Code de procédure civile est recevable ;

- *Sur la demande de rejet de pièces :*

Attendu que Madame PI. demande que les pièces qu'elle énumère, qui ne respectent pas les formes légales prévues par les textes, soient écartées des débats ;

Attendu qu'il s'agit pour l'essentiel (pièces 33, 38, 40) de courriers électroniques adressés par Madame SI. à Madame PI. rédigés en italien et de leur traduction libre en français ;

Attendu qu'il est admis que toute pièce produite rédigée en langue étrangère doit être accompagnée de sa traduction par un traducteur assermenté, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Attendu qu'il y a donc lieu de faire droit à la demande et d'écarter des débats les dites pièces, dont la portée est au demeurant incertaine, s'agissant d'écrits émanant de Madame SI. qui s'en prévaut ;

Attendu que les deux pièces, 28 et 51, émanent de tiers et contiennent des déclarations rapportant des faits qu'ils auraient personnellement constatés ;

Attendu ainsi qu'elles doivent être qualifiées d'attestations au sens de l'article 323 du Code de procédure civile, même si elles ne le mentionnent pas ;

Attendu que force est de constater que ces attestations ne remplissent pas les conditions légales prescrites à peine de nullité par l'article 324 du Code de procédure civile ;

Attendu que dans ces conditions, que doit être accueillie la demande les concernant et qu'il convient de les écarter des débats ;

- Sur les sommes dues au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation

Attendu qu'au vu des pièces produites, le Tribunal a établi comme suit le décompte des sommes dues à ce titre, par l'une ou l'autre des parties :

- Sommes dues par la locataire :

Loyers du 1er septembre au 30 novembre 2011 : 300,00 euros

Loyers du 1er décembre 2011 au 29 février 2012 : 2.000,00 euros

Indemnités d'occupation du 1er juin au 20 août 2012 : 31.695,65 euros

Charges du 1er septembre 2011 au 20 août 2012 : 800,34 euros

- Sommes dues par les propriétaires :

Trop perçu au titre des charges du 1er septembre 2010 au 31 août 2011 :

6.187,71 euros

Frais de parking engagés par Madame PI. : 475,00 euros

Avoir au titre de l'entrée en jouissance reportée : 3.945,00 euros

Attendu que ne sont discutées devant la Cour que les sommes retenues au titre de l'indemnité d'occupation et de l'avoir au titre de l'entrée en jouissance reportée ;

Attendu que s'agissant du premier point, le Tribunal a retenu la durée de l'occupation soit 81 jours, qu'il a rapportée à la période trimestrielle de référence, soit du 1er juin au 31 août 2012, pour déterminer le montant de l'indemnité d'occupation, équivalent au montant du loyer dû pour cette même période ;

Attendu que ce calcul est conforme à la demande que les consorts SI. avaient formée devant les premiers juges ;

Attendu dans ces conditions, qu'ils ne peuvent aujourd'hui valablement le critiquer, en soutenant sans plus de précision que la période de référence pour le calcul de l'indemnité d'occupation serait l'année civile, qui en l'espèce était bissextile, ce dont ils ne semblent pas avoir tenu compte ;

Attendu que s'agissant de l'avoir, il n'est pas contesté que les consorts SI. ont consenti à Madame PI., à l'occasion du premier bail un report de 10 jours à titre gracieux pour sa date de sortie officielle lorsque celle-ci sera amenée à quitter l'appartement, pour tenir compte de son entrée dans les lieux à compter du 11 juin 2010, au lieu du 1er juin 2010 ;

Attendu que Monsieur et Madame SI. ne prétendent pas avoir satisfait à leur engagement, de sorte qu'ils restent débiteurs de cette obligation ;

Attendu que s'il est exact que le second bail ne reprend pas les termes de cet engagement, il n'en résulte pas un quelconque renoncement de Madame PI. à son bénéfice ;

Attendu par ailleurs que sont sans incidence les manquements à ses obligations issues du second bail que Madame PI. pourrait se voir reprocher, sur les engagements que les bailleurs ont eux-mêmes souscrits dans le cadre d'une convention antérieure ;

Attendu que l'inexécution par eux de leur engagement doit se résoudre en dommages et intérêts, que le Tribunal a justement évalué à la somme de 3.945 euros, qu'ils avaient eux-mêmes proposée ;

- Sur les sommes dues au titre des travaux de remise en état :

Attendu qu'au titre des travaux de remise en état, le Tribunal n'a fait que partiellement droit aux demandes, allouant aux consorts SI. la somme de 5.653,84 euros ;

Attendu que le jugement n'est critiqué de ce chef qu'en ce qu'il les a déboutés de leur demande se rapportant aux travaux de peinture ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1570 du Code civil « *s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure* » ;

Attendu par ailleurs que le bail en date du 1er juin 2011 prévoit en son article V-5 que « *si le preneur a reçu les lieux peintures neuves ou en parfait état, il devra, à la fin du bail, rendre les lieux tels qu'ils lui ont été confiés* » ;

Attendu en l'espèce, que le seul état des lieux d'entrée produit est celui qui a été établi à l'occasion de la signature du premier bail au mois de juin 2010 ;

Attendu que le parfait état des peintures de l'appartement ne ressort pas de cet état des lieux, qui mentionne de nombreux défauts et salissures les affectant auxquels les travaux limités, ainsi que le confirment les factures correspondantes, entrepris par les bailleurs dans le courant de l'année 2009, n'ont permis que partiellement de remédier ;

Attendu en outre que certains désordres, tels qu'ils sont décrits dans le procès-verbal de constat établi le 28 mars 2012, soit moins de deux années après l'entrée dans les lieux du locataire, tenant notamment à « *la toile en plafond largement décollée sur plusieurs lés* » avec traces de moisissures, à « *l'enduit largement décroulé sur la quasi-totalité du plafond* » et à la présence de nombreuses fissures, laissent supposer que les travaux dont les propriétaires se prévalent ont été insuffisants ou mal réalisés et ne permettent pas de retenir que le preneur a reçu « *les lieux peintures neuves ou en parfait état* » ;

Attendu dans ces conditions que les consorts SI. ne peuvent prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 1570 du Code civil, pas plus qu'ils ne peuvent invoquer les dispositions contractuelles pour exiger la remise en peinture de l'appartement par le locataire ;

Attendu en conséquence que le jugement sera confirmé en ce qu'il a alloué à Monsieur et Madame SI. la somme de 5.653,84 euros, au titre des travaux de remise en état, à l'exclusion de toute autre ;

Attendu que cette somme doit être déduite du montant du dépôt de garantie destiné à financer les réparations restant à la charge du preneur ;

- Sur l'indemnité sollicitée en application des dispositions de l'article V-2 du bail :

Attendu que l'article V-2 du bail prévoit que « *Toute remise en état, réparation, réfection, remplacement, devront intervenir avant la date d'échéance du bail, aux frais du preneur. Dans l'hypothèse où au terme du bail, quelle que soit la cause de sa cessation, serait constaté quelque retard dans lesdites remises en état, réparations, réfections ou remplacements, le preneur serait tenu de régler sur la base du double du montant du dernier loyer, une indemnité journalière de retard, et en outre il serait responsable de tous dommages pour perte de location ou trouble de jouissance quelconque* » ;

Attendu qu'il se déduit de ces dispositions contractuelles, que l'indemnité qu'elles prévoient est due lorsque des remises en état sont à la charge du preneur, et qu'elles ont été effectuées au-delà de l'échéance du bail ;

Attendu en l'espèce que les remises en état concernées, retenues par le Tribunal et que les parties ne contestent pas, se rapportent à :

- La mise en place de la porte du lave-linge et d'un élément haut dans la cuisine, et la réparation d'un vantail miroir coulissant de placard dans la salle de bain pour un montant de 450 euros, selon facture du 3 septembre 2012,
- La réfection de deux canapés pour la somme de 2.610 euros selon facture du 27 octobre 2012,
- Le remplacement d'un store en toile pour la somme de 1.800 euros selon facture du 29 octobre 2012,
- Le nettoyage de quatre rideaux pour la somme de 405 euros payés par chèque le 9 octobre 2012,
- La remise en état d'enceintes B&O pour la somme de 310,50 euros selon facture du 26 novembre 2012 ;

Attendu que pas plus que devant le Tribunal, les appelants ne fournissent à la Cour d'éléments permettant d'apprécier le retard résultant de ces remises en état, qui ne peut être déduit de la date des factures correspondantes ;

Attendu que ce retard, dont la détermination est nécessaire au calcul de l'indemnité journalière contractuellement prévue, ne peut se confondre avec le retard pris dans l'exécution de la décision ordonnant l'expulsion, d'ores et déjà sanctionné par l'astreinte prononcée, que le Tribunal a liquidée à la somme de 3.450 euros, sans que le jugement soit remis en cause de ce chef ;

Attendu au total que le décompte des sommes dues par chacune des parties s'établit comme suit :

- Sommes dues par la locataire :

Loyers du 1er septembre au 30 novembre 2011 : 300,00 euros

Loyers du 1er décembre 2011 au 29 février 2012 : 2.000,00 euros

Indemnités d'occupation du 1er juin au 20 août 2012 : 31.695,65 euros

Charges du 1er septembre 2011 eu 20 août 2012 : 800,34 euros

Travaux de remise en état : 5.653,84 euros

Liquidation de l'astreinte : 3.450,00 euros

- Total : 43.899,83 euros

- *Sommes dues par les propriétaires :*

Trop perçu au titre des charges du 1er septembre 2010 au 31 août 2011 :

6.187,71 euros

Frais de parking engagés par Madame PI. : 475,00 euros

Avoir au titre de l'entrée en jouissance reportée : 3.945,00 euros

Dépôt de garantie : 36.000,00 euros

- Total : 46.607,71 euros

Attendu qu'après compensation, il reste dû à Madame PI. par Monsieur et Madame SI. la somme de 2.707,88 euros, retenue à juste titre par le Tribunal ;

- *Sur les demandes de dommages et intérêts complémentaires :*

Attendu que c'est par une juste appréciation des faits de la cause que le Tribunal a débouté les parties de leurs demandes réciproques de dommages et intérêts, après avoir relevé les torts respectifs des parties dans l'exécution de leurs obligations résultant du contrat de bail, à l'origine des procédures engagées, Madame PI. en s'abstenant de régler les loyers jusqu'au terme du bail, tandis que les propriétaires n'ont pas spontanément régularisé le trop perçu au titre des charges locatives ;

Attendu par ailleurs que l'attitude fautive de Madame PI. tenant à une opposition systématique à toute visite de l'appartement n'est pas établie par les pièces produites et ne peut lui être reprochée par Monsieur et Madame SI., qui en ne lui soumettant pas un planning raisonnable de visites lesquelles lui étaient imposées de manière répétée et souvent de façon tardive, ne sont pas exempts de tout reproche ;

Attendu enfin qu'aucun abus ne peut être reproché à Monsieur et Madame SI. dans l'exercice de leur droit de former appel à l'encontre du jugement ;

Attendu dans ces conditions qu'il y a de débouter les parties de leur demande de dommages et intérêts complémentaires le jugement devant être confirmé de ce chef ;

Attendu que Monsieur et Madame SI. qui succombent en leur appel seront condamnés aux entiers dépens, distraits au profit de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO, statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit Monsieur ig. SI., représenté par Madame Nadia JAHLAN ès-qualités d'administrateur judiciaire et Madame i. SH. divorcée SI. en leur appel,

Ecarte des débats les pièces 28, 33, 38, 40 et 51 produites par les appelants,

Déboute Monsieur ig. SI., représenté par Madame Nadia JAHLAN ès-qualités d'administrateur judiciaire et Madame i. SH. divorcée SI. de leur appel,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions critiquées,

Y ajoutant,

Déboute Madame a. PI. veuve SC. de sa demande de dommages et intérêts,

Condamne Monsieur ig. SI., représenté par Madame Nadia JAHLAN ès-qualités d'administrateur judiciaire et Madame i. SH. divorcée SI. aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, Madame Virginie ZAND, Conseiller, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 26 AVRIL 2016, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Jacques DOREMIEUX, Procureur Général.