

Cour d'appel, 15 janvier 2019, Monsieur m. AB. c/ la Société civile immobilière dénommée « VILLA MIMOSA »

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	15 janvier 2019
<i>IDBD</i>	17584
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2019/01-15-17584>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Procédure civile - Nullité de l'acte d'appel et assignation (non)

Bail d'habitation - Contrat de bail - Absence d'état des lieux - Présomption de bon état - Travaux à la charge du preneur - Preuve des travaux effectués incombant au bailleur - Dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution (non)

Résumé

Celui qui entend obtenir la nullité d'un acte en raison d'un vice de forme, notamment l'inobservation des dispositions de l'article 136 du Code de procédure civile, doit démontrer que cette irrégularité lui cause un grief.

En l'absence d'état des lieux, il découle de l'article 1571 du Code civil que les lieux sont présumés en bon état lors de la signature du contrat de bail. Dès lors, le preneur est tenu sur le principe de prendre en charge les travaux de réparations nécessaires à remettre en bon état l'appartement qu'il a loué. Cependant, le bailleur n'est fondé à obtenir le remboursement des travaux de remise en état de l'appartement que sur la justification de la réalisation de ceux-ci, en particulier par la production de factures.

Le seul retard dans le paiement des condamnations définitives résultant d'une décision de justice est insuffisant pour caractériser l'intention de nuire permettant de justifier, à l'appui d'une demande de dommages-intérêts, d'un préjudice indépendant de celui résultant du retard de paiement, déjà indemnisé par la condamnation aux intérêts au taux légal en application de l'article 1008 du Code civil.

COUR D'APPEL

R.

ARRÊT DU 15 JANVIER 2019

En la cause de :

- Monsieur m. AB., né le 1er octobre 1962 à Milan (Italie), de nationalité italienne, demeurant « X1 » à Monaco ;

Bénéficiaire de l'assistance judiciaire n° 63-BAJ-17, par décision du Bureau des 20 octobre 2016 et 11 juin 2018

Ayant primitivement élu domicile en l'Étude de Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaissant Maître Pierre-Anne NOGHES-DU MONCEAU, avocat en cette même Cour, puis en celle de Maître Pierre-Anne NOGHES-DU MONCEAU, devenue avocat-défenseur, et ayant pour avocat plaissant ledit avocat-défenseur ;

APPELANT,

d'une part,

contre :

- La Société civile immobilière dénommée « VILLA MIMOSA », dont le siège social se trouve « Le Formentor » - 27, avenue Princesse Grace à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaissant ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 18 juillet 2017 (R. 6937) ;

Vu l'exploit d'appel partiel et d'assignation du ministère de Maître Patricia GRIMAUD-PALMERO, huissier, en date du 17 octobre 2017 (enrôlé sous le numéro 2018/000040) ;

Vu les conclusions déposées les 5 décembre 2017, 10 avril 2018 et 6 juin 2018 par Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de la Société civile immobilière dénommée « VILLA MIMOSA » ;

Vu les conclusions déposées le 13 février 2018 par Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur, au nom de Monsieur m. AB. puis celles déposées par Maître Pierre-Anne NOGHES-DU MONCEAU, avocat-défenseur, le 8 mai 2018, au nom de cette même partie ;

À l'audience du 23 octobre 2018, 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 Monsieur m. AB. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 18 juillet 2017.

Considérant les faits suivants :

Par acte sous seing privé du 8 septembre 2015, enregistré le 15 septembre 2015, la SCI VILLA MIMOSA a donné à bail à m. AB. pour une durée de trois années à compter du 1er août 2015, renouvelable par tacite reconduction, un appartement de deux pièces principales portant le n° 1, sis au 1er étage et une cave portant le n° 6 sise au 3e sous-sol, le tout dépendant d'un immeuble dénommé Villa Mimosa, 29, avenue de Grande-Bretagne à Monaco, moyennant paiement d'un loyer annuel révisable de 36.000 euros payable par trimestres anticipés les 1er avril, 1er novembre, 1er février, 1er mai de chaque année.

Par ordonnance en date du 7 juillet 2016, le Président du Tribunal de première instance a autorisé la SCI VILLA MIMOSA à faire pratiquer une saisie-arrêt auprès de l'établissement bancaire dénommé COMPAGNIE MONÉGASQUE DE BANQUE sis à Monaco, 23, avenue de la Costa, à concurrence de la somme de 21.294,97 euros, sur toutes sommes ou valeurs dues à m. AB. et ce pour avoir sûreté, garantie et paiement de ladite somme, montant auquel sa créance a été évaluée provisoirement en principal, frais et accessoires, sauf à parfaire ou à diminuer.

Selon acte d'huissier de justice en date du 11 juillet 2016, la SCI VILLA MIMOSA a procédé à la saisie-arrêt entre les mains de la COMPAGNIE MONÉGASQUE DE BANQUE et assigné m. AB. devant le Tribunal aux fins de voir déclarer la saisie-arrêt régulière et valable et condamner m. AB. à lui payer la somme de 21.294,97 euros.

La SAM COMPAGNIE MONÉGASQUE DE BANQUE a indiqué à l'huissier de justice dans le procès-verbal de saisie-arrêt détenir au nom de m. AB. un compte présentant au jour de la saisie, un solde créditeur de 1.069,80 euros.

Par ordonnance de référé du 21 septembre 2016, le Président du Tribunal de première instance, a :

- constaté que par le jeu de la clause résolutoire qui y est stipulée, le bail conclu le 8 septembre 2015 entre m. AB. et la SCI VILLA MIMOSA se trouvait résilié de plein droit depuis le 19 novembre 2015 avec toutes conséquences de droit,
- débouté m. AB. de sa demande tendant à obtenir son maintien dans le logement susvisé jusqu'au 1er août 2018, terme du bail,
- accordé à m. AB. un délai de 4 mois à compter du prononcé de la présente décision pour pourvoir à son relogement,
- ordonné dès à présent, à défaut pour m. AB. d'avoir volontairement libéré l'appartement et la cave ci-dessus désignés, de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef 4 mois après le prononcé de la présente décision, son expulsion avec le concours de la force publique et d'un serrurier si nécessaire,
- débouté la SCI VILLA MIMOSA du surplus de ses demandes,
- déclaré irrecevable et en tout cas mal fondée, la demande de m. AB. tendant à obtenir la mainlevée de la saisie-arrêt et de la saisie gagerie pratiquées les 13 et 14 juillet 2016.

Par jugement en date du 18 juillet 2017 le Tribunal de première instance a :

- constaté que la créance de loyers de 21.294,97 euros ayant justifié la mise en œuvre de la saisie-arrêt le 11 juillet 2016, est éteinte,
- débouté en conséquence la SCI VILLA MIMOSA de sa demande en paiement de ladite somme,
- constaté que la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 11 juillet 2016 sur le compte ouvert par m. AB. dans les livres de la COMPAGNIE MONÉGASQUE DE BANQUE a été ordonnée le 21 juin 2017 par le Juge des référés,
- déclaré dès lors sans objet la demande tendant à en obtenir la validation,
- condamné m. AB. à payer à la SCI VILLA MIMOSA la somme de 13.666,64 euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période du 1er octobre 2016 au 23 janvier 2017 avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement,
- condamné m. AB. à payer à la SCI VILLA MIMOSA la somme de 19.545,20 euros - 12.000 euros = 7.545,20 euros, représentant le montant des travaux de remise en état de l'appartement, déduction faite du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement,
- condamné m. AB. à payer à la SCI VILLA MIMOSA la somme de 232,62 euros au titre des factures d'eau et d'électricité demeurées impayées avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement,
- débouté la SCI VILLA MIMOSA de sa demande de dommages et intérêts,
- ordonné la capitalisation des intérêts dus sur les condamnations susvisées par année entière,
- débouté m. AB. de sa demande de délais de paiement,
- dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

- condamné m. AB. aux dépens distraits au profit de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, sous son affirmation de droit,
- ordonné que lesdits dépens soient provisoirement liquidés sur état par le Greffier en Chef, au vu du tarif applicable.

Pour statuer ainsi le Tribunal a considéré que :

- m. AB. avait effectué le paiement de sa dette de loyer, mais qu'il restait redevable des indemnités d'occupation pour la période du 1er octobre 2016 au 23 janvier 2017,
- aucun état des lieux d'entrée n'ayant été effectué, les lieux doivent être considérés comme étant en bon état au moment de la signature du bail du 15 septembre 2015 par application de l'article 1571 du Code civil,
- m. AB. n'est pas fondé à soutenir que certaines des dégradations constatées lors de l'état de sortie des lieux du 23 janvier 2017, sont le résultat de sinistres ou dégâts des eaux déclarés à son assureur dès lors qu'il ne produit pas de correspondances à l'attention de son assureur dressant un état précis des sinistres évoqués et que les courriels qu'il verse aux débats ont été rédigés à une date postérieure à son départ des lieux,
- m. AB. ne peut arguer de l'usure normale des lieux pour se soustraire à la remise en état dans la mesure où le bail signé prévoit expressément que les réparations nécessitées par une éventuelle vétusté devront être exécutées sans délai de façon à ce que les lieux loués soient toujours en parfait état,

Par acte en date du 17 octobre 2017, m. AB. a formé appel partiel à l'encontre du jugement du 18 juillet 2017 et délivré assignation à la SCI dénommée « VILLA MIMOSA » aux fins de réformation de ce jugement notamment en ce qu'il le condamne au paiement de la somme de 7.545,20 euros représentant le montant des travaux de remise en état de l'appartement et, de voir la Cour, statuant à nouveau, le condamner à payer à la SCI VILLA MIMOSA uniquement la somme de 664,20 euros et, en tout état de cause, condamner la SCI VILLA MIMOSA aux entiers dépens avec distraction au profit de Maître GARDETTO.

Par conclusions récapitulatives déposées à la Cour d'appel le 8 mai 2018 m. AB. demande à la Cour de :

- déclarer recevable son appel et le déclarer fondé,
- In Limine Litis, constater que l'adresse invoquée dans l'acte d'appel et assignation ne découle que d'une simple erreur matérielle, et en conséquence, déclarer l'acte d'appel et assignation du 17 octobre 2017 valide,

Au Fond,

- constater que la SCI VILLA MIMOSA n'apporte pas la preuve de son préjudice et des montants réellement dépensés en vue de remettre à neuf l'appartement litigieux,
- constater que la SCI VILLA MIMOSA n'apporte pas non plus la preuve du montant reçu de sa Compagnie d'assurance et couvrant une partie des travaux,
- réformer le jugement du Tribunal de première instance du 18 juillet 2017 notamment en ce qu'il le condamne au paiement de la somme de 7.545,20 euros représentant le montant des travaux de remise en état de l'appartement,

Et statuant à nouveau,

- le condamner à payer à la SCI VILLA MIMOSA uniquement la somme de 664,20 euros,

En tout état de cause,

- condamner la SCI VILLA MIMOSA aux entiers dépens distraits au profit de Maître Pierre-Anne NOGHES-DU MONCEAU, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Il fait valoir en substance que :

- il ne conteste pas ne plus être à l'adresse mentionnée sur l'acte d'appel mais la mention dans ses conclusions de son adresse actuelle sise à Monaco » X1 « fait que la SCI VILLA MIMOSA ne subit ni grief ni préjudice de l'erreur matérielle relative à l'adresse indiquée dans l'exploit d'appel et assignation,
- le montant des travaux de remise en état n'est pas dû aux motifs que :
- plusieurs dégradations font suite à un dégât des eaux et qu'il appartient au courtier, aux assureurs ou encore au bailleur de démontrer qu'à ce jour aucune indemnisation n'est intervenue dans ce dossier et que la SCI VILLA MIMOSA ne justifie pas de la somme que lui aurait versée son assureur à ce titre,

- le coût réel des travaux effectués et payés par la SCI VILLA MIMOSA n'est pas justifié, il n'était pas nécessaire de changer entièrement la cuisine et le meuble de la salle de bain.

Par conclusions récapitulatives déposées à la Cour d'appel le 5 juin 2018, la SCI VILLA MIMOSA sollicite de :

- prononcer la nullité de l'exploit d'appel et assignation du 17 octobre 2017 en l'état de l'adresse inexacte de m. AB. avec toutes conséquences de droit,
- confirmer le jugement du Tribunal de première instance du 18 juillet 2017 en toutes ses dispositions,
- débouter m. AB. de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions avec toutes conséquences de droit,
- condamner m. AB. au paiement d'une somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts, en réparation des préjudices causés à la SCI VILLA MIMOSA,
- condamner le requis aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel qui comprendront tous les frais éventuels d'huissier, de serrurier et de traductions et autres avec distraction au profit de Maître MULLOT.

Elle soutient principalement que :

- l'exploit d'appel et assignation est nul aux motifs que l'adresse que m. AB. y a indiquée est manifestement inexacte,
- la preuve de son domicile à la date de l'exploit d'appel et assignation n'est pas rapportée,
- il a fait état d'une adresse erronée pour échapper à ses obligations et faire obstacle à toute mesure d'exécution, ce qui est constitutif d'un grief,
- les travaux de remise en état, évalués à 19.545,20 euros par le Tribunal et au paiement desquels m. AB. a été condamné, sont justifiés,
- la mauvaise foi de m. AB. qui s'abstient d'exécuter les chefs du jugement du 18 juillet 2017 devenus définitifs, et son comportement qui la contraint à exposer des frais pour faire valoir ses droits, justifie sa condamnation au paiement de dommages et intérêts.

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,

Sur la nullité de l'acte d'appel et assignation

Attendu qu'aux termes de l'article 136 du Code de procédure civile : « *Tout exploit contiendra :*

[...] 2° Le nom, les prénoms, la profession et le domicile de la partie requérante et de la partie à laquelle l'exploit sera signifié ou du moins une désignation précise de l'une et de l'autre » ;

Que l'article 155 du même code dispose que ces dispositions devront être observées à peine de nullité ;

Et que l'article 264 du Code de procédure civile, modifié par la loi n° 1.423 du 2 décembre 2015, ajoute que :

« Aucune nullité pour vice de forme d'exploit introductif d'instance ou d'autres actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité à l'origine du vice a causé un grief à la partie l'ayant invoquée. » ;

Qu'il en découle que celui qui entend obtenir la nullité d'un acte en raison d'un vice de forme, doit démontrer que cette irrégularité lui cause un grief ;

Attendu qu'en l'espèce, l'exploit d'appel et assignation du 17 octobre 2017 a été délivré à la requête de « *Monsieur m. AB. (...), demeurant Villa Mimosa - 29, avenue de Grande-Bretagne à Monaco » ;*

Que cette adresse est incontestablement inexacte puisque m. AB. a été judiciairement expulsé de l'appartement qu'il occupait à cette adresse, faute de s'être acquitté des loyers et charges correspondants et qu'il n'est pas contesté qu'il n'y demeure plus et qu'il n'y était pas domicilié au jour où l'acte d'appel et assignation a été délivré ;

Que toutefois il est établi, comme l'affirme m. AB. qu'il a indiqué dans ses conclusions récapitulatives demeurer à Monaco » X1 » ;

Que la SCI VILLA MIMOSA conteste la véracité de cette domiciliation ;

Mais attendu que m. AB. verse aux débats l'attestation de Madame MA., présidente de l'association « Les anges gardiens » qui a déclaré se porter caution de m. AB. pour les sommes qu'il pourrait devoir au titre du bail relatif à l'appartement n° 14 au 3e étage - bloc F de l'immeuble » X1 « » Monaco soit l'adresse indiquée dans les conclusions récapitulatives ;

Que s'il est vrai qu'aucun document annexe ne permet de vérifier l'exactitude de cette attestation, il n'en demeure pas moins que la SCI VILLA MIMOSA ne justifie pas que cette adresse soit effectivement erronée ;

Que surtout, la SCI VILLA MIMOSA n'établit pas en quoi le fait d'avoir indiqué une adresse erronée dans son acte d'appel et assignation, adresse rectifiée dans les conclusions récapitulatives, contribuerait à l'empêcher de mettre en œuvre toute mesure d'exécution pour recouvrer les sommes que lui doit ou lui devrait m. AB. ;

Que donc la SCI VILLA MIMOSA n'établit pas que l'irrégularité de forme résultant de l'inobservation des dispositions de l'article 136 du Code de procédure civile lui cause grief ;

Qu'en conséquence la SCI VILLA MIMOSA doit être déboutée de sa demande tendant à voir prononcer la nullité de l'exploit d'appel et assignation du 17 octobre 2017 ;

Attendu que l'appel partiel, interjeté dans les délais légaux, doit être déclaré recevable ;

Sur les travaux de remise en état de l'appartement

Attendu que Monsieur m. AB. ne forme appel du jugement du 18 juillet 2017 qu'en ce qu'il l'a condamné à payer à la SCI VILLA MIMOSA la somme de 7.545,20 euros au titre des travaux de remise en état, ne contestant pas les autres dispositions du jugement qui sont donc définitives ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 1571 du Code civil, *« s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire »* ;

Qu'aucune des parties n'a produit d'état de lieux d'entrée ;

Que par conséquent les lieux doivent être considérés comme en bon état lorsque m. AB. a signé son bail compte-tenu de la présomption découlant de cet article ;

Qu'au surplus le contrat de location lui-même contient les dispositions suivantes : *« le preneur ayant reconnu les lieux en parfait état prend à sa charge exclusive toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires telles que réparation et de serrurerie ; équipements sanitaires, électriques, électroniques ; réfection de peinture ; entretien des sols, marbre, carrelage et faïence, etc. Et d'une manière générale toutes les réparations quelle que soit leur cause et quelle que soit leur nature, notamment les réparations nécessitées par une éventuelle vétusté qui devront être exécutées sans délai de façon à ce que les locaux loués soient toujours en parfait état. Le preneur devra spécialement veiller à ce que les robinets des conduites d'eau soient fermés en bon état, reconnaissant qu'il en sera qu'il est responsable de tout dégât et avaries. »* ;

Que le procès-verbal de constat de sortie des lieux en date du 23 janvier 2017 fait apparaître que les peintures, les sols, les équipements, le mobilier, n'étaient pas propres, usagés voire dans certains cas endommagés, un défaut d'entretien étant manifestement à l'origine de cette situation ;

Qu'en conséquence en application de l'article 1571 précité et des stipulations contractuelles, m. AB. est tenu sur le principe de prendre en charge les travaux de réparations nécessaires à remettre en bon état l'appartement qu'il a loué ;

Attendu qu'à cette fin la SCI VILLA MIMOSA verse un certain nombre de documents relatifs aux travaux de réfection qui ont conduit le Tribunal de première instance à fixer la créance de la SCI VILLA MIMOSA, au titre des travaux de remise en état, à la somme de 19.545,20 euros, soit 7.545,20 euros à régler après déduction du dépôt de garantie de 12.000 euros ;

Que pour s'opposer au paiement de cette somme m. AB. fait valoir tout d'abord que les dégradations résulteraient d'un dégât des eaux ;

Que toutefois les premiers juges ont analysé avec pertinence que les mails échangés entre m. AB. et l'entreprise SARETEC MONACO les 6 février 2017 et le 2 mars 2017, soit à des dates postérieures à son départ des lieux, ne permettent pas d'établir que les dégâts dont ces documents font état sont le résultat de sinistres ;

Qu'alors même que dans son mail du 6 février 2017 m. AB. fait état *« d'un rendez-vous le 25 janvier 2017 à l'appartement pour le constat des dégâts des eaux et d'autres sinistres déclarés auprès de son (mon) assurance SUISSCOURTAGE »*, force est de constater qu'il ne produit toujours pas en cause d'appel de déclaration à l'attention de son assureur établissant un état précis des sinistres évoqués ;

Que le courrier adressé le 12 octobre 2017 par le conseil de m. AB. à la société SUISSCOURTAGE pour obtenir des renseignements *« sur le montant total des dégâts pris en charge par les assurances »* ne peut suppléer l'absence de production de la déclaration de sinistre, étant observé que dans ce même courrier l'avocat sollicite la copie du contrat d'assurance habitation souscrit par son client ;

Qu'en l'état de ces éléments, m. AB. est donc mal fondé à exiger de la SCI VILLA MIMOSA qu'elle verse des documents justifiant d'une éventuelle indemnisation par les assurances à ce titre ;

Que m. AB. ne démontre pas que les dégradations constatées dans l'appartement lors de l'établissement du procès-verbal de constat de sortie le 23 janvier 2017 sont consécutives à des sinistres déclarés et ont eu lieu sans sa faute ;

Qu'il doit en conséquence être tenu d'assumer les frais de remise en état de l'appartement conformément à l'article 1571 du Code civil et aux stipulations contractuelles ;

Attendu que pour déterminer la nature des réparations à la charge du locataire, les premiers juges ont procédé par comparaison entre l'état de l'appartement au moment de la signature du bail, présumé avoir été délivré en bon état, et le constat des lieux de sortie ; qu'ils ont fixé le montant des travaux au regard des devis produits ;

Que m. AB. fait valoir que la SCI VILLA MIMOSA ne démontre pas que l'intégralité des travaux de remise en état a été réalisée ;

Que la SCI VILLA MIMOSA n'est fondée à obtenir le remboursement des travaux de remise en état de l'appartement que sur la justification de la réalisation de ceux-ci ;

Que la production de devis non signés et non acceptés ne peut suffire à faire la démonstration du montant des frais de réparation dont la SCI VILLA MIMOSA sollicite le remboursement auprès de m. AB. ;

Qu'à cet égard, les premiers juges ont mis à la charge de m. AB. au titre des travaux de menuiserie bois une somme de 3801,60 euros sur la base d'un devis émis par la société PASTOR le 3 février 2017 ;

Qu'il n'est cependant pas justifié que ce devis, non signé, ait été accepté ;

Qu'en revanche, il est versé aux débats par la SCI VILLA MIMOSA une facture n° 199.17 de la société PASTOR en date du 24 mars 2017 établissant que cette société a effectué dans l'appartement loué à m. AB. des travaux de menuiserie bois pour un montant de 666,60 euros TTC ;

Que de même, le Tribunal de première instance a retenu à la charge de m. AB. pour les travaux relatifs au plan de travail de la cuisine et à la fourniture et pose d'un nouveau plan vasque en marbre de la salle de bains un montant de 2.354 euros, sur la base du devis émis le 31 janvier 2017 par la société DG TECHNIBAT ;

Que ce devis ne comporte toutefois aucune signature d'acceptation ;

Qu'en l'absence de production de toute facture afférente à ces travaux, le montant susvisé de 2.354 euros ne peut être mis à la charge de m. AB. ;

Qu'enfin, les premiers juges ont considéré que le devis de l'entreprise DAVID FRERES du 30 janvier 2017, ne comportant aucune signature pour accord, était justifié pour un montant de 1.989,90 euros, en précisant de manière erronée que ce devis correspondait aux travaux relatifs aux volets roulants électriques ;

Qu'il s'avère en effet que la société DAVID FRERES a émis deux devis le 30 janvier 2017 : l'un correspondant à des travaux de remise en état de la plomberie de la salle de bains avec fourniture et pose d'un meuble vasque pour un montant total de 1.989,90 euros et l'autre relatif à la remise en état des volets roulants et châssis de l'appartement pour un montant de 588,60 euros ;

Que le procès-verbal de constat du 23 janvier 2017 mentionne que « *la plage en marbre gris de la salle de bains est fortement ternie* » et que « *le meuble cinq portes laquées gris, poignées chromées au-dessous est en mauvais état, déformé et décollé du côté de la baignoire* » ;

Qu'en considération de ce constat la pose d'un nouveau meuble vasque dans la salle de bain est justifiée, contrairement à ce que soutient m. AB. ;

Qu'il est versé aux débats une facture de la société DAVID FRERES n° FM 16259 du 16 mars 2017 de 1.906,30 euros TTC pour la remise en état de la plomberie, la fourniture et pose d'un meuble suspendu double vasque, réfection de joint de silicone et fourniture de deux abattants, ainsi qu'une facture n° FF17081 du 6 avril 2017 d'un montant de 588,50 euros TTC, pour la remise en état des volets roulants ;

Que le montant de ces travaux de remise en état, justifiés par la production de factures, doit être mis à la charge de m. AB. ;

Que les premiers juges ont par ailleurs à juste titre retenu à la charge de m. AB. les travaux de remise en état des peintures réalisés par l'entreprise TUBINO pour un montant de 5.696,90 euros TTC, les travaux de nettoyage et de désinfection réalisés par la société ONET EMONE pour les montants respectifs de 3.310 euros TTC et 384 euros TTC, les travaux de l'entreprise BOUYSSOU SECURITE faisant suite à la non-restitution des clés pour un montant TTC de 790 euros ainsi que les travaux d'électricité effectués par la société PASTOR pour un montant de 792 euros TTC, l'ensemble de ces travaux étant justifié par des factures ;

Qu'en définitive, suivant les factures produites, il est établi que la SCI VILLA MIMOSA a engagé les frais suivants de remise en état de l'appartement loué par m. AB. :

- travaux de menuiserie bois : 666,60 euros,
- travaux de remise en état de la plomberie et fourniture meuble salle de bains : 1.906,30 euros,
- nettoyage et rénovation des sols : 3.310 euros,
- désinfection et décontamination de l'appartement : 384 euros,
- travaux de serrurerie suite à la non-restitution des clés : 790 euros,
- travaux de réfection des peintures de l'appartement : 5.696,90 euros,
- travaux d'électricité : 792 euros,
- soit un total de 13.545,80 € TTC ;

Qu'en application des dispositions de l'article 1571 du Code civil et des stipulations du contrat de bail la SCI VILLA MIMOSA est fondée à obtenir paiement par m. AB. de cette somme sous déduction de la somme de

1. 000 euros correspondant au dépôt de garantie, soit de la somme de 1.545,80 euros (13.545,80-12.000) ;

Que la décision déférée doit donc être réformée en ce qu'elle a jugé que les travaux à la charge de m. AB. s'élevaient à la somme de 19.545,20 euros et que déduction faite du dépôt de garantie, il devait être condamné au paiement de la somme de 7.545,20 euros ;

Sur la demande de dommages et intérêts

Attendu que l'intention de nuire de m. AB. à l'encontre de la SCI VILLA MIMOSA n'est pas établie, le seul retard dans le paiement des condamnations définitives résultant de la décision du 18 juillet 2017 étant insuffisant pour caractériser une telle intention ;

Que la SCI VILLA MIMOSA ne justifie pas à l'appui de sa demande de dommages et intérêts d'un préjudice indépendant de celui résultant du retard de paiement, déjà indemnisé par la condamnation aux intérêts au taux légal en application de l'article 1008 du Code civil ;

Qu'elle doit être en conséquence déboutée de sa demande de dommages et intérêts ;

Sur les dépens

Attendu que m. AB. et la SCI VILLA MIMOSA succombent respectivement sur quelques chefs ;

Qu'il convient en application de l'article 232 du Code de procédure civile d'ordonner la compensation des dépens qui comprendront les frais d'huissier, de serrurier et de traductions et autres, sous réserve d'être liés à la location litigieuse ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Déboute la SCI VILLA MIMOSA de sa demande tendant à voir prononcer la nullité de l'exploit d'appel et assignation du 17 octobre 2017,

Reçoit l'appel partiel formé par m. AB. contre le jugement rendu le 18 juillet 2017 par le Tribunal de première instance,

Constata que les dispositions non appelées du jugement du Tribunal de première instance du 18 juillet 2017 sont définitives,

Infirme ce jugement en ce qu'il a fixé à la somme de 19.545,20 euros TTC les travaux de remise en état à la charge de m. AB. et l'a condamné, après déduction du dépôt de garantie, au paiement de la somme de 7.545,20 euros,

Statuant à nouveau sur ce point :

Fixe le montant des travaux de remise en état de l'appartement loué à m. AB. à la somme de 13.545,80 euros TTC,

Condamne m. AB. à payer à la SCI VILLA MIMOSA, après déduction du dépôt de garantie d'un montant de

1. 000 euros, la somme de 1.545,80 euros avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt, Y ajoutant,

Déboute la SCI VILLA MIMOSA de sa demande de dommages et intérêts,

Ordonne la compensation des dépens d'appel qui comprendront tous les frais d'huissier, de serrurier et de traductions et autres, sous réserve d'être liés à la location litigieuse.

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, faisant fonction de Président, Monsieur Éric SENNA, Conseiller, Madame Françoise CARRACHA, Conseiller, assistés de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

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

Lecture est donnée à l'audience publique du 15 JANVIER 2019, par Monsieur Eric SENNA, Conseiller, faisant fonction de Président, assisté de Mademoiselle Bénédicte SEREN, Greffier, en présence de Monsieur Hervé POINOT, Procureur Général Adjoint.