

Cour d'appel, 16 mars 2021, Madame m L. épouse S. c/ Madame o. C. veuve N. et autres

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	16 mars 2021
<i>IDBD</i>	19706
<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/2021/03-16-19706>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation - Obligations du preneur - Obligation de payer le loyer - Exception d'inexécution légitimement invoquée (non)

Résumé

La locataire ne peut invoquer l'exception d'inexécution pour être dispensée du paiement du loyer dès lors qu'il ressort des rapports d'expertise que les fissures et microfissures résultant de travaux dans le bâtiment voisin n'empêchaient pas la jouissance du logement et n'affectaient pas la stabilité de l'immeuble.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 16 MARS 2021

En la cause de :

- Madame m L. épouse S., née à Novara (Italie) le 18 décembre 1968, de nationalité italienne, sans profession, demeurant « X1, X2 à Monaco (98000) ;

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

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- 1/Madame o. C. veuve N., née le 6 mars 1917 à Paris (France), de nationalité française, demeurant « X3», X4(98000), ayant pour Administrateur Judiciaire, Monsieur r. C. désigné à cette fonction suivant jugement du Tribunal de première instance de Monaco en date du 25 septembre 2013, demeurant et domicilié X8à Paris (75019) ;
- 2/La SCI K, société civile particulière de droit monégasque, dont le siège social se trouve X5 à Monaco, prise en la personne de sa gérante, Madame c. M. demeurant et domiciliée X7à Monaco ;

Ayant toutes deux élu domicile en l'Étude de Maître Joëlle P. BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaidant Maître Elie COHEN, avocat au barreau de Nice ;

- 3/La SAM D, dont le siège social se trouve X6 à Monaco (98000), prise en la personne de son Président Délégué en exercice, demeurant et domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaidant Maître Jean-Louis FACCENDINI, avocat au barreau de Nice ;

INTIMÉES,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 12 décembre 2019 (R. 1458) ;

Vu l'exploit d'appel parte in qua et d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 18 février 2020 (enrôlé sous le numéro 2020/000090) ;

Vu les conclusions déposées le 14 mai 2020 par Maître Joëlle P. BENSA, avocat-défenseur, au nom de Madame o. C. veuve N. et de la SCI K ;

Vu les conclusions déposées le 20 mai 2020 par Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom de la SAM D ;

Vu les conclusions déposées le 27 octobre 2020 par Maître Patricia REY, avocat-défenseur, au nom de Madame m L. épouse S.;

À l'audience du 12 janvier 2021, 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 parte in qua relevé par Madame m L. épouse S. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 12 décembre 2019.

Considérant les faits suivants :

Selon bail à loyer en date du 25 juillet 2014, o. C. veuve N. ayant pour administrateur judiciaire r. C. donnait à bail à m L. épouse S. un appartement de 3-4 pièces situé dans l'immeuble dénommé « F », X5 à Monaco, pour une durée de deux

années à compter du 1er août 2014, renouvelable par tacite reconduction, par période de 12 mois, moyennant un loyer annuel de 43.200 euros payable par trimestres anticipés.

Lors de la signature du bail, m L. épouse S. versait un dépôt de garantie de 10.800 euros.

Des travaux visant à la construction d'un ensemble immobilier dénommé « G », dont la SAM D était le maître d'ouvrage délégué, étaient entrepris en contrebas de l'immeuble F.

Le 18 janvier 2016, consécutivement aux travaux effectués dans l'immeuble « G » jouxtant celui de l'immeuble F, des fissures importantes apparaissaient dans l'appartement d o. C. veuve N. situé au sous-sol et au rez-de-chaussée de l'immeuble F.

m L. épouse S. quittait le logement le jour du sinistre et ne réglait plus son loyer à compter du 1er février 2016.

Une expertise amiable était effectuée le 9 février 2016 par le Cabinet H, expert mandaté par la société I, assureur Défense Recours d o. C. veuve N.

Le représentant du bailleur transmettait le rapport de cet expert aux époux S. le 8 mars 2016 en précisant que « *les fissures ne nuisent pas à la stabilité de la villa* » et qu'ils pouvaient réintégrer leur logement.

Selon courrier recommandé en date du 4 avril 2016, le mandataire du bailleur, l'agence immobilière J, procédait à la résiliation du bail et notifiait à m L. épouse S. un congé pour le 31 juillet 2016, date d'échéance du bail.

Selon exploit d'huissier en date du 8 avril 2016, o. C. veuve N. faisait citer en référé la SAM D aux fins notamment d'exécution de travaux permettant à sa locataire de réintégrer son logement et de désignation d'un expert.

Suivant ordonnance de référé en date du 18 mai 2016 (RG2016/000075), j-m. C. était désigné en qualité d'expert, la demande de travaux formulée par o. C. veuve N. étant rejetée.

L'expert judiciaire déposait son rapport le 8 avril 2018.

Par jugement du 12 décembre 2019, le Tribunal de première instance statuait comme suit :

- « - ordonne la jonction des procédures enrôlées sous les numéros 2017/000026 et 2017/000431 qui seront dorénavant appelées sous le seul numéro 2017/000026,*
- déclare recevable l'intervention volontaire de la SCI K, venant aux droits d o. C. veuve N. et pour elle-même,*
- déclare recevable o. C. veuve N. en qualité de propriétaire indivis,*
- déclare recevable o. C. veuve N. en son action initiée à l'encontre de la SAM D, à l'exception de ses demandes au titre des fissures affectant des parties communes,*
- déboute m. S. de sa demande en restitution du loyer pour la période allant du 18 janvier 2016 au 31 janvier 2016,*
- condamne la SCI K, venant aux droits d o. C. veuve N. à restituer à m. S. la somme de 10.800 euros au titre du dépôt de garantie,*
- déboute m. S. de sa demande en remboursement des frais relatifs au remplacement du parquet et de la douche,*
- déboute m. S. de sa demande de dommages et intérêts pour préjudice subi,*
- condamne m. S. à payer à la SCI K, venant aux droits d o. C. veuve N. la somme de 21.600 euros au titre des loyers et charges dus pour la période allant du 1er février 2016 au 31 juillet 2016,*
- constate la compensation entre les sommes dues entre les parties,*
- dit que l'appel en garantie diligenté à l'encontre de la SAM D est devenu sans objet,*
- déboute les parties du surplus de leurs demandes,*
- condamne m L. épouse S. aux dépens de l'instance initialement enrôlée sous le numéro 2017/000026 avec distraction au profit de Maître Joëlle P. BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,*
- condamne la SCI K aux dépens de l'instance initialement enrôlée sous le numéro 2017/000431, y compris ceux réservés par l'ordonnance du 18 mai 2016 et par le jugement du 23 mars 2017, à l'exception des frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Alexis MARQUET, 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 ».*

Pour statuer ainsi, les premiers juges retenaient en substance que :

- la SCI K était recevable en son intervention volontaire en raison de son acquisition de l'appartement litigieux auprès des six co-indivisaires selon acte authentique en date du 4 avril 2018 et de sa déclaration de reprendre à sa charge les procédures engagées par les vendeurs,
- la SAM D, tiers au contrat de location conclu entre o. C. veuve N. et Madame S. n'avait pas qualité pour contester la validité de la location, tacitement acceptée par les co-indivisaires en l'absence de toute contestation,
- o. C. veuve N. était recevable à agir à l'encontre de la SAM D, ayant été autorisée à le faire par jugement du Tribunal de première instance et ayant agi dans une démarche de protection des intérêts des indivisaires,

- o. C. veuve N. n'était pas recevable à appeler en garantie la SAM D de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées au titre des fissures affectant les parties communes de l'immeuble F,
- m L. épouse S. ne rapportait pas la preuve de son impossibilité absolue de jouir du bien loué de sorte qu'elle était déboutée de sa demande en restitution des loyers perçus du 19 janvier au 31 janvier 2016,
- m L. épouse S. était déboutée de sa demande en remboursement des frais engagés au titre du remplacement du parquet et de la douche en vertu de l'article 13 du contrat de bail stipulant que ces aménagements resteraient acquis au bailleur,
- la demande de restitution du dépôt de garantie de m L. épouse S. était fondée, eu égard à l'acceptation de la bailleuse,
- m L. épouse S. ne rapportait pas la preuve de son impossibilité absolue de jouir du bien loué au regard des conclusions des professionnels en bâtiment intervenus dans la procédure ni du paiement d'un hôtel de sorte qu'elle était déboutée de sa demande de dommages et intérêts en réparation de son préjudice,
- m L. épouse S. était condamnée au paiement des loyers dus du 1er février 2016 au 31 juillet 2016 d'un montant de 21.600 euros en l'absence de conditions lui permettant d'opposer au bailleur l'exception d'inexécution,
- l'appel en garantie de la SCI K à l'encontre de la SAM D était devenu sans objet en l'absence de demande de condamnation à l'égard de cette dernière, en l'absence de désordres ayant le caractère de dégradations au sens des dispositions conventionnelles et dans la mesure où o. C. veuve N. avait uniquement été condamnée à restituer à la locataire le dépôt de garantie.

Par exploit en date du 18 février 2020, m L. épouse S. formait appel partiel du jugement susvisé.

Aux termes de cet exploit et de ses conclusions récapitulatives en date du 27 octobre 2020, m L. épouse S. demandait à la Cour de :

- la déclarer recevable en son appel parte in qua et la disant bien fondée,
- confirmer le jugement entrepris du Tribunal de première instance en date du 12 décembre 2019 sauf en ce qu'il a :
 - débouté m. S. de sa demande en restitution du loyer pour la période allant du 18 janvier 2016 au 31 janvier 2016,
 - débouté m. S. de sa demande de dommages et intérêts pour préjudice subi,
 - condamné m. S. à payer à la SCI K, venant aux droits d o. C. Veuve N. la somme de 21.600 euros au titre des loyers et charges dus pour la période allant du 1er février 2016 au 31 juillet 2016,
 - constaté la compensation entre les sommes dues entre les parties,
 - condamné m L. épouse S. aux dépens de l'instance initialement enrôlée sous le numéro 2017/000026,

Statuant de nouveau,

- dire et juger qu'elle se trouvait dans l'impossibilité absolue de jouir du bien loué à o. C. veuve N. aux droits de laquelle vient aujourd'hui la SCI K,
- dire et juger que c'est à bon droit qu'elle n'a pas procédé au règlement du loyer et des charges à compter du 18 janvier 2016,
- condamner la SCI K venant aux droits d o. C. veuve N. à lui restituer la somme de 1.538,68 euros au titre des loyers perçus sur la période du 19 janvier au 31 janvier 2016, avec intérêts au taux légal à compter du 8 juin 2016, date de la mise en demeure,
- condamner la SCI K venant aux droits d o. C. veuve N. à lui restituer la somme de 10.800 euros au titre de la caution versée par cette dernière lors de la signature du bail à loyer en date du 25 juillet 2014 avec intérêts au taux légal à compter du 8 juin 2016, date de la mise en demeure,
- condamner la SCI K venant aux droits d o. C. veuve N. à lui payer la somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- condamner la SCI K venant aux droits d o. C. veuve N. aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Patricia REY, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

À l'appui de ses prétentions, m L. épouse S. soutenait ne plus avoir été en mesure d'habiter les lieux loués dès le 18 janvier 2016 ainsi que l'avait admis le bailleur, et ainsi qu'en attestaient de nombreuses pièces versées aux débats dont le rapport d'expertise.

Elle soulignait que ce n'était que le 9 avril 2018, soit plus de 2 ans après les faits que le bailleur et la SAM D avaient eu connaissance des conclusions de l'expert qui ne confirmait pas expressément l'absence de nuisance des désordres à la stabilité de l'immeuble, expertise à laquelle elle n'avait pu faire valoir ses arguments, n'y étant pas partie. Aussi en raison de son incertitude au premier semestre 2016 partagée par son bailleur, m L. épouse S. estimait son appartement

inhabitable et présentant une dangerosité l'obligeant à le quitter. Elle ajoutait que la porte principale de son appartement ne pouvait plus s'ouvrir et que la seconde porte donnant dans la cuisine était bloquée, ayant été obligée de l'arracher pour pouvoir déménager ses meubles.

m L. épouse S. affirmait avoir subi un préjudice moral et financier, ayant dû quitter précipitamment les lieux loués affectés par les fissures en raison de ses craintes pour la sécurité de sa famille et ayant dû trouver dans l'urgence une situation de repli ; elle indiquait avoir donné à titre informatif le coût des chambres d'hôtel qu'elle n'avait pas dans les faits louées en raison de son impossibilité financière d'assumer un tel coût. Elle ajoutait que la résiliation du bail par le bailleur au 31 juillet 2016 l'avait également contrainte à chercher rapidement un nouvel appartement qui n'avait pas les prestations de celui qu'elle louait précédemment.

C'est également à bon droit qu'elle s'était opposée à la demande en paiement des loyers en soulevant l'exception d'inexécution en raison du caractère inhabitable de l'appartement et de sa dangerosité.

Par conclusions en date du 14 mai 2020, o. C. veuve N. et la SCI K demandaient à la Cour de :

- déclarer recevable l'appel partiel de m L. épouse S.
- le disant mal fondé,
- débouter m L. épouse S. de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- confirmer en toutes ses dispositions le jugement R.1458 rendu par le Tribunal de première instance le 12 décembre 2019,

Subsidiairement,

- pour le cas où la Cour estimerait devoir condamner la SCI K venant aux droits d o. C. veuve N. à payer une quelconque somme à m L. épouse S. hormis le montant du dépôt de garantie de 10.800 euros, condamner alors la SAM D à relever et garantir la SCI K de toutes éventuelles condamnations prononcées à son encontre au bénéfice de m L. épouse S.
- condamner en tout état de cause m L. épouse S. aux entiers dépens de l'appel distraits au profit de Maître Joëlle P. BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Après un rappel des faits et de la procédure, la SCI K et o. C. veuve N. exposaient que lors de la première réunion d'expertise amiable du Cabinet H diligentée par la compagnie d'assurance, il avait été admis par toutes les parties présentes, dont la SAM D représentée par n. M. que la réintégration de l'appartement par m L. épouse S. et sa famille était conditionnée par la remise en état de la porte principale d'entrée de l'appartement et par la constatation que les désordres intervenus et les fissures ne nuisaient pas à la stabilité de la villa et à l'occupation en toute sécurité des lieux. Or, la SAM D, qui avait reconnu sa responsabilité dans les désordres, n'avait pas exécuté les prestations de reprise de la porte d'entrée en dépit de la transmission à son assureur d'un devis de remise en état. Le rapport d'expertise judiciaire ordonné en référé avait été au surplus déposé en l'état, en l'absence de consignation par la SAM D d'une provision complémentaire. Les constatations de l'expert permettaient cependant de retenir dans la survenance du sinistre l'entière responsabilité de la SAM D, laquelle devait en supporter les conséquences.

o. C. veuve N. et la SCI K soutenaient néanmoins que l'appartement litigieux était habitable comme l'avaient retenu les premiers juges et ainsi qu'en attestait l'expert judiciaire dans son rapport d'expertise du 9 avril 2018.

Aucune pièce ne démontrait selon eux la dangerosité des lieux contraignant la locataire à les quitter, la société M ayant confirmé dans une correspondance du 27 janvier 2016 que les fissures constatées ne nuisaient pas à la stabilité de l'immeuble.

Ils ajoutaient que m L. épouse S. ne démontrait pas que les fissures apparues le 18 janvier 2016 l'auraient contrainte à quitter l'appartement, les autres occupants de l'immeuble étant restés dans les lieux sans faire de réclamation, établissant ainsi l'absence de péril et d'obligation de partir.

Ils concluaient ainsi au rejet de l'exception d'inexécution soulevée par m L. épouse S. en l'absence de preuve de l'inhabitabilité de l'appartement, faisant sienne la motivation des premiers juges sur le rejet des préjudices de l'appelante.

Par conclusions du 20 mai 2020, la SAM D demandait à la Cour de :

- confirmer dans toutes ses dispositions le jugement du Tribunal de première instance du 12 décembre 2019,
- constater que l'immeuble dénommé F sis à Monaco X5 constitue une copropriété,
- constater que les fissures situées sur la façade affectent une partie commune de l'immeuble F,
- dire et juger qu o. C. veuve N. n'avait pas qualité à agir à son encontre au titre des fissures affectant les parties communes de l'immeuble dénommé F et que seul le syndicat des copropriétaires aurait qualité pour agir,
- dire et juger que la SCI K, venant aux droits d o. C. veuve N. n'a pas qualité pour agir à son encontre au titre des fissures affectant les parties communes de l'immeuble dénommé F et que seul le syndicat des copropriétaires aurait qualité pour agir,
- dire et juger que les demandes formées par o. C. veuve N. et la SCI K à son encontre au titre des fissures afférentes aux parties communes sont irrecevables et en toute occurrence infondées,

- dire et juger qu o. C. veuve N. la SCI K et Mme S. ne démontrent pas que la SAM D est responsable de la survenance des fissures litigieuses,
- constater que m L. épouse S. ne rapporte nullement la preuve qu'elle aurait été dans l'obligation de quitter l'appartement dont elle est locataire en raison d'une quelconque dangerosité des lieux,
- constater que les quelques fissures querellées n'ont eu aucune incidence effective sur la jouissance de l'appartement loué par m L. épouse S.
- dire et juger que m L. épouse S. ne démontre aucunement qu'elle aurait été dans l'impossibilité absolue d'avoir la jouissance de l'appartement dont elle était locataire,
- dire et juger que m L. épouse S. est tenue de s'acquitter du paiement du loyer jusqu'au 31 juillet 2016,
- débouter o. C. veuve N. la SCI K et Mme S. de l'ensemble de leurs demandes à son encontre,
- dire et juger en toute occurrence que la demande de condamnation de m L. épouse S. à l'encontre d o. C. veuve N. à lui restituer le dépôt de garantie de 10.800 euros concerne exclusivement les rapports du bailleur et du preneur et ne la concerne aucunement,
- condamner o. C. veuve N. la SCI K et m L. épouse S. aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Alexis MARQUET, avocat- défenseur, sous sa due affirmation.

À l'appui de ses prétentions, la SAM D soutenait que le bien loué à m L. épouse S. se composait d'un appartement en rez-de-chaussée donnant accès à un entresol qui était constitué à l'origine par les caves de l'immeuble et pour lesquels o. C. veuve N. n'avait obtenu aucune autorisation de les transformer en local d'habitation.

Elle affirmait en substance que la quasi-totalité des fissures observées se situaient à la jonction de la deuxième extension réalisée au rez-de-chaussée et sur le mur de la façade sud de l'immeuble Hébé qui constituait une partie commune de sorte qu o. C. veuve N. et la SCI K n'avaient pas qualité pour agir au titre des réparations de ces fissures, seul le syndicat des copropriétaires étant habilité à le faire. L'appel en garantie diligentée par o. C. veuve N. et la SCI K à son encontre était par conséquent irrecevable.

La SAM D soutenait par ailleurs que m L. épouse S. n'était pas dans l'impossibilité absolue de jouir de l'appartement, soulignant notamment que :

- les courriels adressés par l'agence immobilière J des 25 et 26 janvier 2016 à l'assureur d o. C. veuve N. ainsi que l'assignation en référé de cette dernière se bornaient à reproduire les allégations de la locataire et n'étaient pas de nature à établir l'impossibilité de jouir des lieux,
- m L. épouse S. ne rapportait pas la preuve de la dangerosité des lieux,
- l'expert judiciaire mandaté par ordonnance de référé n'avait pas relevé la dangerosité des lieux, ce qu'il n'aurait pas manqué de faire immédiatement lors de sa désignation,
- les quelques fissures relevées n'empêchaient nullement m L. épouse S. d'occuper les lieux,
- l'appartement litigieux disposait de deux accès distincts dont l'un permettait de pénétrer dans les lieux, m L. épouse S. ayant ouvert cette porte à l'expert judiciaire et aux parties lors des opérations,
- elle était intervenue avec l'accord de l'expert en juillet 2016 pour régler la porte voilée qui depuis lors fonctionnait normalement,
- la réparation de cette porte voilée incombait par ailleurs à la locataire en vertu des stipulations du contrat de bail.

La SAM D contestait par ailleurs sa responsabilité dans l'apparition des désordres, rappelant que :

- elle n'avait pas été destinataire du rapport d'expertise amiable du cabinet mandaté par l'assureur d o. C. veuve N.
- elle avait établi à titre conservatoire un devis portant réparation de l'une des deux portes et des quelques fissures,
- l'expert judiciaire avait estimé qu'une partie des fissures constatées le 18 janvier 2016 existait avant cette date et que les désordres constatés ne semblaient pas de nature à faire obstacle à la jouissance des lieux,
- aucun élément n'établissait l'existence d'un glissement de terrain à l'origine des fuites d'eau dans la salle de bain et le couloir de l'entrée de l'appartement litigieux comme le prétendait faussement m L. épouse S.

Elle concluait enfin à l'irrecevabilité des demandes de m L. épouse S. d o. C. veuve N. et de la SCI K et de l'appel en garantie de ces derniers à son encontre, n'étant pas concernée par la restitution du dépôt de garantie qui relevait uniquement de la relation entre le bailleur et la locataire et soulignant que m L. épouse S. ne pouvait solliciter des dommages et intérêts à hauteur de 30.000 euros en l'absence d'incidence des fissures sur la jouissance des locaux et sur la stabilité du bâtiment.

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 régulièrement formé dans les conditions de fond et de forme prévues par le Code de procédure civile, doit être déclaré recevable ;

Attendu que les dispositions non appelées du jugement déféré sont définitives ;

Attendu que m L. épouse S. sollicite le remboursement du loyer qu'elle a réglé sur la période du 8 janvier 2016 au 31 janvier 2016 d'un montant de 1.538,68 euros ainsi que le rejet de la demande de la bailleuse en paiement des loyers du 1er février 2016 au 31 juillet 2016 en raison de son impossibilité absolue de jouir des lieux loués ;

Attendu que le preneur ne peut s'abstenir de s'acquitter du loyer, qui constitue une obligation principale, que s'il se trouve dans l'impossibilité absolue de jouir paisiblement du bien loué pendant toute la durée du bail ;

Attendu qu'aux termes de son procès-verbal de constat en date du 19 janvier 2016, l'huissier de justice a en effet relevé la présence de fissures affectant l'extérieur et l'intérieur de l'appartement loué par m L. épouse S. ainsi que l'impossibilité d'ouvrir la porte d'entrée du logement qui était bloquée ;

Que l'expert judiciaire a confirmé l'existence de ces fissures et micro fissures affectant l'intérieur et la périphérie extérieure de l'appartement ainsi que le blocage de la porte d'entrée dans son rapport d'expertise ;

Attendu qu'il résulte toutefois du procès-verbal de constat du 19 janvier 2016 que si la porte principale de l'appartement ne pouvait plus s'ouvrir, l'appartement était toutefois desservi par une porte de service se situant sur la terrasse de l'appartement à proximité immédiate de la porte principale ;

Que contrairement aux allégations m L. épouse S. cette porte de service n'était pas bloquée dans la mesure où l'huissier de justice a procédé à ses constatations à l'intérieur de l'appartement le 19 janvier 2016 en pénétrant par cette porte ;

Que m L. épouse S. pouvait ainsi accéder à son appartement sans difficulté en dépit de l'absence de fonctionnement de la porte principale du logement ;

Attendu par ailleurs que m L. épouse S. ne démontre pas que les fissures et les micros fissures affectant l'intérieur et la périphérie extérieure de l'appartement relevées par l'huissier de justice et l'expert judiciaire étaient de nature à l'empêcher de jouir des lieux ;

Que l'expert judiciaire a par ailleurs conclu dans son rapport d'expertise : « *les désordres constatés affectant le logement de Madame L. S. locataire de Madame N. ne semblent pas être de nature à faire obstacle à la jouissance du logement* » ;

Que si m L. épouse S. souligne sa qualité de tiers à l'expertise judiciaire, n'ayant pas été appelée aux opérations de Monsieur C. et de son impossibilité de faire valoir ses arguments, la Cour observe que ce rapport d'expertise, dont elle se prévaut aux termes de ses écritures, a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion des parties ;

Qu'il n'est pas au surplus démontré par m L. épouse S. que les fissures apparues dans son appartement et à l'extérieur affectaient la stabilité de l'immeuble de nature à exposer la sécurité de sa famille à un danger et l'obligeaient ainsi à quitter les lieux ;

Que la Cour observe à ce propos qu'en page 45/61, l'expert judiciaire a relevé lors de sa première réunion le 19 juillet 2016, que les désordres constatés ne présentaient pas un caractère de péril, sous réserve de tout signalement d'une évolution aggravante, laquelle n'est pas établie en l'espèce ;

Que la SCI K et Madame C. versent en sus de ce rapport d'expertise un courrier du 27 janvier 2016 du Cabinet d'expertise M qui a confirmé après sa visite des lieux le 25 janvier 2016 que les fissures constatées ne nuisaient pas à la stabilité de l'immeuble F ;

Que bien que l'appelante émette des réserves sur les conclusions de ce Cabinet aux motifs qu'il a été mandaté par la SAM D, m L. épouse S. ne verse toutefois aucun élément objectif de preuve permettant de mettre en doute l'avis de ce cabinet d'expertise ni celui de l'expert judiciaire ;

Attendu que m L. épouse S. fait état de l'aveu de la bailleuse sur l'impossibilité de jouir des lieux, versant à l'appui de ses dires :

- un mail du 25 janvier 2016 du mandataire de la bailleuse à l'attention de l'assureur chargé de l'expertise amiable :
« *Et pensez-vous que l'expertise aura lieu dans les meilleurs délais car notre locataire est très ennuyée et ne peut occuper son appartement* »,
- de l'assignation en référé du 8 avril 2016 de Madame C. dans laquelle elle indique : « *À ce jour, aucune intervention n'a été faite et l'appartement de Madame C. veuve N. n'est toujours pas habitable* » ;

Attendu toutefois que l'appréciation qu'ont pu faire la bailleuse et son mandataire sur le caractère inhabitable des lieux lors de l'apparition des désordres est contredite par le rapport d'expertise et le courrier du Cabinet M et ne saurait en tout état de cause établir l'impossibilité absolue de jouir des lieux par la locataire ;

Que la Cour observe enfin que m L. épouse S. n'a pas réintégré son appartement lorsque le mandataire de la bailleuse le lui a demandé par mail du 8 mars 2016 en portant à sa connaissance les conclusions de l'ingénieur béton qui excluait tout risque de nuisance des fissures à la stabilité de l'immeuble ;

Qu'il résulte de ces éléments que m L. épouse S. a quitté l'appartement en janvier 2016 sans établir son impossibilité d'en jouir et en raison de ses craintes sur une dangerosité de l'immeuble qui ne sont corroborées par aucun élément technique objectif ;

Que c'est par conséquent à juste titre que les premiers juges ont jugé que m L. épouse S. échouait à démontrer l'impossibilité absolue de jouir du bien à compter du 18 janvier 2016 de sorte qu'elle ne peut valablement opposer l'exception d'inexécution à la demande en paiement des loyers ;

Qu'il s'ensuit que le jugement déféré est confirmé en ce qu'il a débouté m L. épouse S. de sa demande en restitution du loyer pour la période allant du 18 janvier 2016 au 31 janvier 2016 et en ce qu'il a condamné m. S. à payer à la SCI K, venant aux droits d o. C. veuve N. la somme de 21.600 euros au titre des loyers et charges dus pour la période allant du 1er février 2016 au 31 juillet 2016 ;

Attendu que par lettre recommandée du 4 avril 2016, le mandataire de Madame C. veuve N. a donné congé de l'appartement à m L. épouse S. pour le 31 juillet 2016, date à laquelle expirait le contrat de bail ;

Que m L. épouse S. sollicite des dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral et financier résultant de son obligation de quitter précipitamment les lieux, et dans la mesure où la résiliation du bail et le congé au 31 juillet 2016 l'ont contrainte à chercher rapidement un nouvel appartement en Principauté de Monaco, celui qu'elle a trouvé ne présentant pas les mêmes prestations que celui loué ;

Attendu toutefois que m L. épouse S. ne démontre pas l'impossibilité de jouir de l'appartement ni d'un quelconque danger pour sa sécurité et celle de sa famille lors de l'apparition des fissures ;

Que le congé des lieux donné par la bailleuse est par ailleurs intervenu en vertu du contrat de bail dont le terme expirait le 31 juillet 2016 ;

Que m L. épouse S. ne verse enfin aucun élément de nature à justifier d'un quelconque préjudice résultant du congé des lieux ;

Qu'il convient par conséquent de confirmer le jugement déféré en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de dommages et intérêts ;

Attendu que m L. épouse S. demande de condamner la SCI K, venant aux droits d o. C. veuve N. à lui restituer la somme de 10.800 euros au titre du dépôt de garantie avec intérêts au taux légal à compter du 8 juin 2016, date de sa mise en demeure ;

Attendu toutefois que le jugement déféré a fait droit à cette demande de m L. épouse S. ce chef du jugement n'ayant au surplus pas fait l'objet d'un appel incident de la SCI K et de Madame C. dans la mesure où ces derniers sollicitent la confirmation du jugement en toutes ses dispositions ;

Qu'il n'y a pas lieu par conséquent d'examiner cette demande ;

Attendu toutefois que le jugement déféré n'a pas statué sur le point de départ des intérêts de la somme de 10.800 euros au titre du dépôt de garantie ;

Attendu que le bail stipule que le dépôt de garantie sera restitué en fin de location au preneur dans un délai maximal de 2 mois après la remise de toutes les clefs ;

Que la bailleuse étant tenue de restituer le dépôt de garantie postérieurement à la fin de la location qui est intervenue le 31 juillet 2016, date à laquelle le congé des lieux notifié par le mandataire de la bailleuse a pris effet, m L. épouse S. ne peut par conséquent valablement solliciter le paiement des intérêts au taux légal à compter d'une date antérieure à la fin de la location ;

Qu'il convient de la débouter de sa demande ;

Attendu que le jugement déféré a constaté la compensation entre les sommes dues entre les parties ;

Qu'en l'absence de tout moyen développé par m L. épouse S. tendant à remettre en cause ce chef de jugement, ce dernier est confirmé sur ce point ;

Attendu que la SCI K et o. C. veuve N. demandent à être relevées et garanties par la SAM D des condamnations pouvant être prononcées à leur encontre au profit de m L. épouse S. à l'exclusion de celle portant restitution du dépôt de garantie ;

Que m L. épouse S. ayant été déboutée de toutes ses demandes, à l'exception de sa demande de restitution du dépôt de garantie qui relève exclusivement de la relation contractuelle entre bailleur et locataire, l'appel en garantie de la SCI K et d o. C. veuve N. à l'encontre de la SAM D est dès lors sans objet ;

Qu'il n'y a pas lieu par conséquent d'examiner les demandes de la SAM D faites dans le cadre de cet appel en garantie ;

Que m L. épouse S. qui succombe est condamnée aux dépens de l'appel avec distraction au profit de Maître Joëlle P. BENSA et Maître Alexis MARQUET, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Déclare recevable l'appel partiel de m L. épouse S.

Confirme le jugement du Tribunal de première instance du 12 décembre 2019 en ses dispositions appelées,

Y ajoutant,

Déboute m L. épouse S. de sa demande en paiement des intérêts au taux légal sur la somme de 10.800 euros à compter du 8 juin 2016,

Condamne m L. épouse S. aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Joëlle P. BENSA et Maître Alexis MARQUET, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation, chacun en ce qui le concerne,

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 Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Madame Françoise CARRACHA, Conseiller, Madame Sandrine LEFEBVRE, Conseiller, assistées de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

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

Lecture étant considérée comme donnée à l'audience publique du 16 MARS 2021, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Procureur général adjoint, le dispositif de la décision étant affiché dans la salle des pas perdus du Palais de justice.