

## **Tribunal de première instance, 9 juillet 1992, S. c/ Sté Heine Corporation SA, S.**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	9 juillet 1992
<i>IDBD</i>	26180
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Contrat de louage ; Baux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1992/07-09-26180>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Bail

Obligations du bailleur - Garantie due au preneur - Troubles de fait causés par un tiers

### Résumé

Dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, le contrat de louage d'une partie privative est étranger au syndicat, en sorte qu'en ce qui concerne l'exécution du bail, le locataire ne peut s'adresser qu'à son bailleur.

Si le bailleur a l'obligation de procurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée en vertu de l'article 1554-3e du Code civil invoqué par la demanderesse à l'appui de son action, une telle obligation ne saurait être cependant retenue, en l'espèce.

En effet, il est constant que le trouble dont fait état la demanderesse qui consiste en une atteinte portée à la jouissance du local mais qui n'en altère pas la substance, a été occasionné par un tiers.

Il s'ensuit que s'agissant d'un trouble de fait, dès lors que son auteur ne prétend à aucun droit sur la chose louée, le bailleur n'est pas tenu, de garantir sa locataire d'un tel trouble sur le fondement de l'article 1566 du Code civil, ainsi que le rappelle d'ailleurs le contrat de bail du 16 décembre 1983 en son article 8.

La demanderesse n'apparaît pas davantage fondée à solliciter une diminution sur le prix du bail, les conditions d'application de l'article 1566 du Code civil, n'étant pas réunies en la cause, en l'absence d'un trouble de droit.

---

### Le Tribunal,

*Considérant les faits suivants :*

La société anonyme de droit Liechtensteinois dénommée Legadel - aux droits de laquelle se trouve actuellement la société anonyme de droit panaméen dénommée « Helne Corporation » - propriétaire d'un local constituant le lot n° 779, situé Bloc G, dans la partie du rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « Le Park Palace », composant la galerie marchande dénommée « Les Allées Lumières », l'a donné à bail à usage commercial à M.-C. S., suivant acte sous seing privé en date du 16 décembre 1983, enregistré à Monaco le 21 décembre 1983, qui y exploite un fonds de commerce de confection et de prêt à porter de vêtements en cuir et peaux sous l'enseigne « M.P.C.P.P. » ;

Dans cette même galerie marchande se trouve un autre local commercial, constituant le lot n° 793, dans lequel son locataire, A. S. exploite un fonds de commerce à usage de Snack-Bar (annexe salon de thé-glaces) sous l'enseigne « T.J. » ;

À l'effet de faciliter les rapports des occupants des locaux commerciaux de cette galerie et d'en préserver l'unité, il a été institué un règlement intérieur, complétant le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier concerné, dont il constitue l'annexe n° 1 ;

Ce règlement intérieur, sous la rubrique « *utilisation des parties communes* », stipule en son article 3-1 : « *aucun matériel ou marchandise ne pourra être laissé en dépôt sur l'aire de service, dans les couloirs de service ou dans les circulations intérieures* » ;

Par ailleurs l'article 7 dudit règlement précise qu'il pourra être modifié conformément aux dispositions du règlement de copropriété ;

L'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier Park Palace en date du 29 mai 1984 a adopté, aux termes de sa neuvième résolution, le principe que les autorisations sollicitées par certains commerçants de la galerie marchande d'utiliser une partie des circulations piétonnières desservant les locaux commerciaux « *leur seraient délivrées à titre précaire et révocable* », délégation étant donnée au comité de gérance de la copropriété pour délivrer lesdites autorisations ;

Le comité de gérance, lors de sa réunion du 17 juillet 1984, a autorisé notamment A. S. à occuper « *à titre précaire et révocable* », une partie du couloir situé devant son établissement pour y installer des tables et des chaises ;

Faisant état de ce qu'en contravention avec le règlement intérieur applicable à l'ensemble des copropriétaires des locaux commerciaux de la galerie susvisée, constituant l'annexe n° 1 au règlement de copropriété du Park Palace, A. S. avait, pour les besoins de son commerce, installé des tables et des chaises, dans le couloir commun, dont elles obstrueraient le passage, M.-C. S., a, suivant exploit en date du 17 janvier 1991, fait assigner la société Helne Corporation et A. S. - au contradictoire du syndic de la copropriété de l'ensemble immobilier Le Park Palace - aux fins d'obtenir :

- d'une part la condamnation in solidum d'A. S. et de la société Helne Corporation au paiement de la somme de 400 000 F à titre de dommages-intérêts, en réparation du trouble de jouissance subi ;
- d'autre part la condamnation d'A. S. à procéder, sous astreinte de 500 F par jour de retard, à compter de la décision à intervenir, à l'enlèvement de toutes les tables et chaises installées par ses soins dans l'allée de la galerie marchande du Park Palace ;

- enfin la réduction du montant du loyer versé à la société Helne Corporation à la somme de 6 315,83 F par mois, dans l'attente de la cessation du trouble ;

Elle expose au soutien de son action, que la responsabilité de sa bailleresse, la société Helne Corporation, est engagée à son égard sur le fondement des dispositions de l'article 1559 du Code civil, dès lors que celle-ci doit lui garantir la jouissance paisible de la chose louée ;

Que, par ailleurs, la responsabilité d'A. S. est également engagée à son égard, en application des dispositions de l'article 1229 du Code civil ;

A. S. a conclu, au principal à l'irrecevabilité des demandes formées par M.-C. S., au motif que cette dernière, laquelle n'a pas qualité de copropriétaire, s'avère ainsi sans droit pour agir tant en cessation du trouble de jouissance qu'elle invoque qu'en réparation de ses conséquences dommageables, dès lors que ce trouble se situe dans une partie commune de la copropriété dont la sauvegarde ressort de l'action exclusive du syndicat de ladite copropriété ;

Il fait par ailleurs observer, qu'en tout état de cause, il n'a commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité sur le fondement de l'article 1229 du Code civil, la présence des chaises et des tables n'ayant, à aucun moment, constitué un obstacle quelconque à la libre circulation des personnes fréquentant la galerie marchande du Park Palace, celles-ci ayant toujours disposé d'un espace libre suffisant pour leur permettre de passer sans encombre ;

La société Helne Corporation a conclu à l'irrecevabilité de la demande tout en sollicitant par la voie reconventionnelle l'allocation de la somme de 20 000 F de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Elle fait valoir, à cet égard, que sa locataire ne justifie en aucune manière de ce qu'elle n'aurait pas rempli, notamment, son obligation de lui assurer une jouissance paisible des locaux commerciaux qu'elle lui a donnés à bail, en prétendant lui imputer la responsabilité de l'occupation indue du couloir commun de la galerie marchande, par des chaises et des tables installées à l'initiative d'un autre commerçant, d'autant qu'elle serait totalement étrangère à la situation ainsi créée ;

Qu'en effet, cet empiètement sur une partie commune, à le supposer constituer une gêne pour l'exercice de l'activité commerciale de la demanderesse, ne saurait lui permettre de prétendre que sa clientèle ne pourrait plus accéder à son local, alors que la galerie marchande où elle exploite son commerce dispose, en fait, de trois entrées distinctes donnant chacune accès à la voie publique ;

Le syndic de la copropriété de l'ensemble immobilier « le Park Palace » a conclu, au principal à l'irrecevabilité de la demande - en ce qu'elle serait susceptible de le concerner - en faisant observer, que la demoiselle S. ne dispose, en sa qualité de locataire, d'aucune action directe à l'encontre de la copropriété pour faire assurer, comme elle le prétend, le respect du règlement de copropriété, à le supposer enfreint ;

Il soutient, subsidiairement et quant au fond, que l'action de la demanderesse, s'avère, en tout état de cause, infondée, dès lors qu'en exécution d'une résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 mai 1984 lui donnant délégation à cet effet, le conseil de gérance de la copropriété a donné l'autorisation, à A. S., d'utiliser le couloir commun de la galerie marchande concernée pour lui permettre d'y installer des tables et des chaises nécessaires à l'exploitation de son commerce ;

M.-C. S., réitérant ses demandes initiales formées à l'encontre tant de la société Helne Corporation que d'A. S., a rétorqué à leurs moyens de défense, que la réalité du trouble de jouissance que lui cause l'empiètement commis par le propriétaire du commerce « T. J. » sur les parties communes de la galerie marchande est établie, celui-ci y occupant une superficie d'environ 70 m<sup>2</sup> avec 26 chaises et 13 tables, alors qu'elle a subi depuis 1986 une baisse constante de son chiffre d'affaires, cette baisse étant due, selon elle, à une perte de clientèle consécutive à cette occupation abusive du couloir commun rendant impossible, sinon très difficile l'accès à son magasin ;

A. S. a formé, quant à lui, une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 10 000 F à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive tout en répliquant à la demande de M.-C. S., qu'à la supposer recevable en la forme, celle-ci serait totalement infondée, du seul fait qu'il bénéficie d'une autorisation régulièrement délivrée par la copropriété lui ayant permis d'installer des tables et des chaises dans le couloir de la galerie concernée et devant son établissement ; qu'ainsi aucune infraction au règlement de copropriété, à l'origine du préjudice invoqué par la demanderesse, ne saurait en conséquence lui être reprochée ;

## **SUR CE,**

*En la forme,*

Attendu que la demande formée par M.-C. S. tend à obtenir réparation du préjudice résultant du trouble de jouissance qu'elle allègue avoir personnellement subi dans l'exercice de son activité commerciale et dont elle impute la responsabilité tant à sa bailleresse, la société Helne Corporation qui serait tenue de la garantir, qu'au tiers auteur de ce trouble, A. S., lequel en contravention avec le règlement intérieur applicable aux copropriétaires de la galerie marchande occupe une partie du couloir commun de ladite galerie ;

Qu'il en résulte, que M.-C. S. justifie d'un intérêt à agir en justice et qu'elle a qualité pour exercer une action concernant la jouissance du lot qui lui a été donné à bail, impliquant l'utilisation de parties privatives et communes, dès lors que sa demande se fonde sur les atteintes portées à l'utilisation de son lot ;

Qu'il convient en conséquence de déclarer recevables, en la forme, les demandes dirigées par M.-C. S. contre la société Helne Corporation et A. S. ;

Attendu qu'en revanche, M.-C. S. n'ayant formulé aucune demande à l'encontre du syndicat de la copropriété de l'ensemble immobilier le Park Palace, il convient de prononcer la mise hors de cause dudit syndicat ;

*Au fond,*

*Quant aux demandes de M.-C. S. contre la société Helne Corporation,*

Attendu que dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, le contrat de louage d'une partie privative est étranger au syndicat, en sorte qu'en ce qui concerne l'exécution du bail, le locataire ne peut s'adresser qu'à son bailleur ;

Attendu qu'à cet égard, si la société Helne Corporation a l'obligation de procurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée en vertu de l'article 1559-3e du Code civil invoqué par la demanderesse à l'appui de son action, une telle obligation ne saurait être cependant retenue, en l'espèce ;

Qu'en effet, il est constant pour résulter des pièces produites, que le trouble dont fait état M.-C. S., qui consiste en une atteinte portée à la jouissance du local qui lui a été donné à bail par ladite société mais n'en altère pas la substance, a été occasionné par A. S., lequel est un tiers à l'égard de la société Helne Corporation ;

Qu'il s'ensuit que, s'agissant d'un trouble de fait, dès lors que son auteur ne prétend à aucun droit sur la chose louée à la demanderesse, la société Helne Corporation n'est pas tenue, en sa qualité de bailleuse, de garantir sa locataire d'un tel trouble sur le fondement de l'article 1565 du Code civil, ainsi que le rappelle d'ailleurs le contrat de bail du 16 décembre 1983 en son article 8 ;

Que, d'autre part, la demanderesse n'apparaît pas davantage fondée à solliciter une diminution sur le prix du bail, les conditions d'application de l'article 1566 du Code civil n'étant pas réunies, en la cause, en l'absence d'un trouble de droit ;

Attendu qu'il échet en conséquence de débouter M.-C. S. de toutes ses demandes dirigées à l'encontre de la société Helne Corporation ;

*Quant aux demandes de M.-C. S. contre A. S.,*

Attendu qu'il est constant que le couloir de la galerie marchande dans laquelle sont situés les fonds de commerce respectivement exploités par M.-C. S. et A. S. constitue une partie commune de la copropriété de l'ensemble immobilier « Park Palace », aux termes du règlement de ladite copropriété, dont les dispositions s'imposaient personnellement tant à M.-C. S. qu'à A. S., en leur qualité d'ayants-cause à titre particulier de leur bailleur respectif, tous deux copropriétaires, en application de l'article 4 alinéas 2 et 3 de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 ;

Qu'A. S. ayant été mis en possession du local dans lequel il exploite le fonds de commerce que son bailleur était tenu de lui délivrer en exécution du contrat de bail concernant ce lot privatif, auquel est affecté l'usage des parties communes, ce locataire disposait ainsi d'un droit de jouissance analogue et concurrent à celui des autres commerçants, sur le couloir commun de la galerie marchande dont s'agit ;

Qu'à cet égard si ce droit de jouissance ne peut être remis en question dans son principe, il demeure qu'il peut cependant être modifié dans ses conditions d'exercice par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, s'agissant de l'administration d'une partie commune qui appartient au syndicat de la copropriété, ainsi qu'en dispose l'article 5 alinéa 1er de l'ordonnance-loi n° 662 du 23 mai 1959 ;

Attendu qu'en l'espèce, il résulte des pièces produites, qu'A. S. a été régulièrement autorisé « à titre précaire et révocable » par la 9e résolution de l'assemblée générale de la copropriété Park Palace du 29 mai 1984 et par décision du conseil de gérance, prise pour son application, le 17 juillet 1984, à utiliser pour l'usage de son commerce « Snack bar, salon de thé », une partie du couloir commun située au droit de son fonds, afin d'y installer des tables et des chaises destinées à sa clientèle ;

Que cette autorisation qui ne remet pas en cause la destination de la galerie marchande « Les Allées Lumières », vouée à un usage commercial exclusif s'impose aux copropriétaires et par voie de conséquence à leurs ayants-cause à titre particulier, telle M.-C. S. laquelle ne dispose pas de droits plus étendus que ceux dont jouit, sa bailleuse ;

Qu'il s'ensuit que la demanderesse, ne saurait, invoquer à l'appui de son action contre A. S. les dispositions de l'article 1229 du Code civil, en l'absence de preuve d'une faute quelconque rapportée à l'encontre de celui-ci, dans l'exercice de son activité commerciale ;

Attendu qu'il convient par ailleurs, d'observer ici, que le droit ainsi concédé à A. S. d'utiliser une partie du couloir commun de la galerie marchande, n'apparaît pas, au vu des circonstances de la cause, telles qu'elles sont établies par les documents versés aux débats, avoir été susceptible d'engendrer pour M.-C. S. un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage ;

Qu'en effet, l'éventuelle anormalité d'un tel trouble doit s'apprécier de façon concrète et spécifique, en fonction des caractères et de la destination de l'immeuble ainsi que de la configuration des lieux où ce trouble serait créé ;

Qu'en l'espèce, il est constant que la présence des tables et des chaises installées par A. S., sur toute la largeur de la façade de son local, n'a pu constituer une gêne quelconque à l'exploitation du commerce de M.-C. S., dès lors que leur implantation dans le couloir commun de la galerie marchande laissait un espace libre de toute occupation permettant largement le passage sans encombre des personnes empruntant cette voie, alors surtout que la clientèle du fonds de commerce de celle-ci dispose par ailleurs pour y accéder d'autres entrées indépendantes ;

Attendu qu'il y a lieu en conséquence, de débouter M.-C. S. de toutes ses demandes dirigées contre A. S. ;

*Quant aux demandes reconventionnelles de la société Helne Corporation et d'A. S.,*

Attendu que l'action introduite par M.-C. S. à l'encontre de ces défendeurs apparaît fautive comme manifestement dépourvue de fondement ;

Qu'elle légitime dès lors l'octroi de dommages-intérêts devant compenser le préjudice subi par les parties ainsi contraintes de se défendre en justice ;

Que de ce chef, M.-C. S. doit être condamnée à payer tant à la société Helne Corporation qu'à A. S. la somme de 5 000 F à chacun d'eux, eu égard aux éléments d'appréciation dont le tribunal dispose ;

Attendu qu'enfin les dépens suivront la succombance de la demanderesse ;

**PAR CES MOTIFS,**

**Le Tribunal,**

*Statuant contradictoirement,*

Prononce la mise hors de cause du syndicat de la copropriété de l'ensemble immobilier dénommée « Park Palace » ;

Déclare M.-C. S. recevable, en la forme, en ses demandes dirigées à l'encontre tant de la société de droit liechtensteinois dénommée « Helne Corporation » que d'A. S. ;

Au fond la déboute de l'ensemble desdites demandes ;

Condamne M.-C. S. à payer tant à la société Helne Corporation qu'à A. S. la somme de cinq mille francs (5 000 F) à chacun, à titre de dommages-intérêts ;

MM. Landwerlin, prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Mes Sbaratto, Escaut, Brugnetti, Clerisi, av. déf.