

Tribunal de première instance, 14 février 2002, L. c/ Société Transinfid

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	14 février 2002
<i>IDBD</i>	26937
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2002/02-14-26937>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux à loyer d'habitation

Co-locataires : époux - solidarité non stipulée - Congé - Forme : lettre recommandée notifiée dans le délai contractuellement fixé à l'un des époux - Effet : à l'égard de l'époux ayant reçu la notification et non de l'autre - Tacite reconduction - Renonciation à s'en prévaloir : d'où l'omission du congé à l'un des époux est sans effet

Résumé

Par dérogation aux dispositions de l'article 1577 du Code civil, les parties ont convenu, dans les conditions particulières du contrat de location, que ce bail serait renouvelé à son expiration par tacite reconduction, d'année en année, sauf dénonciation par lettre recommandée trois mois avant l'expiration de la période en cours par l'une ou l'autre des parties contractantes.

L'agence C. F. Immobilier a adressé le 27 septembre 1999 à « M. ou Mme P. L. » un courrier par lequel elle énonçait que « le contrat de location, enregistré le 9 février 1994 sous le n° 53335, concernant l'appartement que vous occupez ... ne sera pas renouvelé à son échéance du 31 janvier 2000 » et demandait la libération de l'appartement pour cette date.

Il n'est pas contesté que la responsable de cette agence avait bel et bien reçu mandat du bailleur en vue de délivrer cet acte qui exprime clairement son intention de donner congé.

Ni le bail ni la loi ne réglementent davantage la forme du congé ; ils n'exigent pas le rappel de sa qualité par le mandataire ; le destinataire du courrier ne pouvait avoir aucun doute sur ce point, alors que préalablement au congé, les parties avaient mené des négociations, à l'occasion desquelles P. L. écrivait le 11 juillet 1999 à C. F. Immobilier qu'il prenait bonne note d'une proposition du bailleur, transmise par son intermédiaire, relative à la fixation d'un nouveau loyer.

Le congé ne peut pas être frappé de nullité en raison du défaut d'indication exprès du nom du bailleur.

Il est exact qu'en cas de pluralité de preneurs, le congé doit être notifié à chacun d'entre eux à moins qu'ils se soient engagés solidairement, auquel cas chacun représente l'autre.

La société Transinfid SA ne communique pas l'accusé de réception de sa lettre de congé ; cependant, il est établi par deux courriers émanant de P. L., dans lesquels il sollicite son maintien temporaire dans les lieux après la date d'expiration du bail, qu'il a bien été destinataire du congé. Cet acte est donc valable à son égard et a mis obstacle à la tacite reconduction du bail.

En revanche, il n'est pas établi que S. U. épouse L. ait personnellement reçu notification du courrier.

La solidarité entre les deux co-preneurs n'est aucunement stipulée dans le bail. Il n'est pas davantage soutenu que S. U. ait donné pouvoir à son époux pour recevoir en son nom la notification.

Aucun congé n'a ainsi valablement été délivré à S. U.

Toutefois, cette omission est sans influence sur le sort du bail puisque S. U. n'a jamais exprimé la volonté de se prévaloir de sa tacite reconduction. Au contraire, assignée avec son époux devant le juge des référés par un exploit tendant à ce que ce magistrat constate la résiliation du bail et ordonne leur expulsion, elle n'a pas contesté cette demande et a simplement sollicité des délais pour permettre son relogement, renonçant ainsi à toute reconduction du bail.

Il y a lieu de constater cette renonciation et de rejeter la demande des époux L. tendant à faire juger que le bail a été reconduit tacitement.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants :

Suivant acte sous seing privé du 15 décembre 1993, dûment enregistré, la société de droit suisse Transinfid SA a donné à bail aux époux P. L. et S. U., pour une durée de six ans, un appartement sis à Monaco, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 150 000 francs, révisable annuellement en fonction de l'évolution d'un indice publié par la Fédération du Bâtiment, une participation aux charges locatives et le versement d'une somme de 37 500 francs « à titre de dépôt de garantie » ;

Il était stipulé aux conditions particulières que « le présent bail à son expiration sera renouvelé par tacite reconduction d'année en année sauf dénonciation du présent bail par lettre recommandée trois mois avant l'expiration de la période en cours, par l'une ou l'autre des parties contractantes » ;

Par un courrier daté du 27 septembre 1999, établi à l'en-tête de la société C. F. Immobilier sous la signature de F. C., il était notifié à « M. ou Mme P. L. » que le bail ne serait pas renouvelé à son échéance du 31 janvier 2000 et qu'ils devaient donc libérer l'appartement pour cette date ;

Alléguant rencontrer des difficultés pour se reloger, les époux L. se maintenaient finalement dans les lieux jusqu'au 2 mai 2000, à l'expiration du délai de grâce de deux mois accordé suivant ordonnance de référé du 10 février 2000, signifiée le 1er mars suivant ;

L'agence C. F. Immobilier leur adressait le 27 juin 2000 l'arrêté de compte suivant :

- indemnité d'occupation du 1er février au 2 mai 2000..... 76 600
- provisions sur charges pour la même période. 3 680
- retenue pour remonter les appareils électroménagers, à rembourser dès que le travail aura été effectué1 000

dont à déduire :

- le dépôt de garantie : 42 249
- un versement du 27 mars 2000 45 849

soit un solde créditeur en leur faveur de 6 818 francs qui a été réglé immédiatement par chèque ;

Suivant l'exploit susvisé du 29 décembre 2000, les époux L. faisaient assigner la société Transinfid SA en vue de demander au Tribunal, avec le bénéfice de l'exécution provisoire :

- de dire et juger que le bail du 1er décembre 1993 a été reconduit tacitement, faute de délivrance du congé par le bailleur,
- de constater en conséquence que le montant du loyer dû par eux à compter du 1er février 2000 correspondait à la somme de 14 083 francs par mois,
- dire et juger qu'ils se sont acquittés de leur dette pour la période ayant couru du 1er février au 31 mars 2000,
- dire et juger que la compensation opérée par le bailleur entre les sommes qu'il estime lui être dues et le montant du dépôt de garantie est illégale,
- condamner la société Transinfid SA à leur payer la somme de 35 431 francs, outre intérêts moratoires au taux légal à compter de la date d'une mise en demeure du 5 juillet 2000, et une indemnité de 10 000 francs en réparation du préjudice causé par leur résistance abusive ;

Ils maintenaient ces prétentions et s'opposaient à la demande reconventionnelle de leur adversaire dans des conclusions du 10 mai 2001 ;

La société Transinfid SA déposait des conclusions les 13 avril et 27 juin 2001 et sollicitait du Tribunal :

- qu'il juge que les époux L. avaient expressément renoncé à contester la validité du congé et devaient en conséquence être déclarés irrecevables à prétendre que le bail avait été reconduit tacitement,
- qu'il les déclare redevables de la somme de 85 654,50 francs, opère compensation avec le dépôt de garantie et les condamne au paiement de la somme de 4 374,50 francs,
- qu'il les condamne en outre au paiement d'une somme de 60 000 francs à titre de dommages-intérêts « *tous préjudices confondus* » ;

Les parties s'opposent sur les points de discussion suivants :

Sur la renonciation des époux L. à contester la validité du congé :

- la société Transinfid SA fait valoir, à partir du principe selon lequel le preneur qui entend contester la validité du congé doit le faire sans attendre l'expiration du terme fixé, que les époux L., faute de contester la demande présentée au juge des référés et tendant à leur expulsion, ont ainsi expressément renoncé à soulever la nullité du congé et ne peuvent plus le faire devant les juges du fond ;
- les époux L. répondent qu'ils n'ont exprimé aucune renonciation tacite ou expresse alors que le juge des référés n'a pas compétence pour apprécier la validité d'un congé et qu'ils ont en réalité, en sollicitant un délai de trois mois pour quitter les lieux, seulement accepté que « *le bail renouvelé soit limité à trois mois dans sa durée* » ;

Sur la validité du congé :

- les époux L. soutiennent deux motifs d'irrégularité du congé :
- d'une part un motif de nullité, tiré du fait que ce congé, donné par l'intermédiaire d'un mandataire, ne comporte pas le nom du bailleur mandant et ne mentionne même pas l'intention de ce dernier de ne pas renouveler le bail ;
- d'autre part un motif d'irrecevabilité du congé à un des conjoints puisqu'il n'a été notifié qu'à un seul d'entre eux ;
- la société Transinfid SA s'en tient à ses explications sur la renonciation de ses adversaires à remettre en cause la validité du congé ;

Sur les conséquences de l'éventuelle tacite reconduction du bail :

- les époux L. déduisent de l'irrégularité du congé qu'il s'est opéré par tacite reconduction, à compter du 1er février 1999, un nouveau bail pour une durée d'une année aux clauses et conditions du bail antérieur, notamment en ce qui concerne le montant du loyer, de sorte que leur bailleur n'était pas en droit d'exiger une indemnité d'occupation d'un montant supérieur ;
- la société Transinfid SA conteste toute intention de tacite reconduction alors que les locataires avaient au contraire manifesté leur volonté de quitter les lieux ; à supposer même que cette tacite reconduction soit intervenue, elle aurait en réalité donné naissance à un nouveau contrat et à la stipulation d'un nouveau loyer ; or, antérieurement au 1er février 2000, des discussions s'étaient engagées sur le montant de ce futur loyer et, alors que le bailleur exigeait une somme mensuelle de 25 000 francs, les époux L. avaient eux-mêmes proposé le 11 juillet 1999, sans réserve ni condition, un loyer de 20 000 francs ; la société Transinfid SA suggère donc à titre subsidiaire que le nouveau loyer ne saurait être inférieur à ce montant mensuel de 20 000 francs ;
- sur ce dernier point, les époux L. dénie à leur lettre du 11 juillet 1999 la portée que la société Transinfid SA prétend lui donner ; ils précisent que ce courrier ne valait nullement acceptation d'un nouveau loyer alors qu'ils y introduisaient au contraire des conditions tenant à la participation du bailleur à certains travaux envisagés et à l'allongement de la durée du bail renouvelé ;

Sur le montant de l'indemnité d'occupation :

- les époux L. dénoncent la fixation « *totale*ment arbitraire » et empreinte de « *cupidité* » de ce montant par leur adversaire alors qu'il ne doit correspondre qu'à la seule valeur locative du bien loué, à défaut de quoi il y aurait enrichissement sans cause du bailleur ; ils contestent comme surévaluées les attestations établies sur ce point par d'autres agents immobiliers et font observer que la société Transinfid SA ne s'explique pas sur le loyer finalement accepté par leur nouveau locataire ; ils ajoutent qu'ils se trouvaient dans un état de nécessité eu égard à la pénurie actuelle de logements sur le marché locatif et au comportement extrêmement sélectif des bailleurs ;
- la société Transinfid SA soutient au contraire que l'indemnité d'occupation doit être fixée à la fois en fonction de l'immobilisation du bien, correspondant à sa valeur locative, et du préjudice subi par le bailleur du fait de cette immobilisation ;

elle invoque les évaluations qu'elle produit aux débats et note que le coût des loyers est à la hausse à Monaco ;

Sur le compte des sommes dues et la compensation :

- la société Transinfid SA s'estime créancière de la somme de 76 600 francs au titre de l'indemnité d'occupation et de celle de 3 680 francs correspondant aux charges ; elle y ajoute le montant des frais de justice relatifs à l'instance en référé, soit 5 374,50 francs, pour parvenir à un total de 85 654,50 francs ; elle estime que cette somme doit être, pour son montant excédant celui déjà payé par les époux L., compensée avec le montant du dépôt de garantie, de sorte qu'il ne leur revient que 2 443,50 francs alors qu'ils ont perçu 6 818 francs le 27 juin 2000 ; elle voit là un trop-perçu de 4 374,50 francs dont elle demande restitution ;
- les époux L. dénie à leur adversaire tout droit à compensation alors qu'ils contestent à la fois le principe et le montant de l'indemnité d'occupation exigée et que le dépôt de garantie ne pouvait être affecté selon le bail qu'au paiement des dégâts éventuels, en l'espèce inexistant ;

Sur les dommages-intérêts :

- les époux L. considèrent comme exorbitant le montant demandé à ce titre, sans aucune explication sur la nature même du préjudice allégué par leur adversaire ;
- la société Transinfid SA reproche aux époux L. de ne pas avoir exécuté le bail de bonne foi et d'élever abusivement des contestations contraires à des faits qu'ils avaient pourtant admis ; elle justifie sa demande par l'avance des frais de justice et l'engagement de frais irrépétibles tant à l'occasion de l'instance en référé que dans la présente instance ;

Sur quoi :

I. - Sur le congé :

Attendu que par dérogation aux dispositions de l'article 1577 du Code civil, les parties ont convenu, dans les conditions particulières du contrat de location, que ce bail serait renouvelé à son expiration par tacite reconduction, d'année en année, sauf dénonciation par lettre recommandée trois mois avant l'expiration de la période en cours par l'une ou l'autre des parties contractantes ;

Attendu que l'agence C. F. Immobilier a adressé le 27 septembre 1999 à « M. ou Mme P. L. » un courrier par lequel elle énonçait que « *le contrat de location, enregistré le 9 février 1994 sous le n° 53335, concernant l'appartement que vous occupez ... ne sera pas renouvelé à son échéance du 31 janvier 2000* » et demandait la libération de l'appartement pour cette date ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que la responsable de cette agence avait bel et bien reçu mandat du bailleur en vue de délivrer cet acte qui exprime clairement son intention de donner congé ;

Attendu que ni le bail ni la loi ne réglementent davantage la forme du congé ; qu'ils n'exigent pas le rappel de sa qualité par le mandataire ; que le destinataire du courrier ne pouvait avoir aucun doute sur ce point alors que préalablement au congé, les parties avaient mené des négociations, à l'occasion desquelles P. L. écrivait le 11 juillet 1999 à C. F. Immobilier qu'il prenait bonne note d'une proposition du bailleur, transmise par son intermédiaire, relative à la fixation d'un nouveau loyer ;

Que le congé ne peut pas être frappé de nullité en raison du défaut d'indication exprès du nom du bailleur ;

Attendu qu'il est exact qu'en cas de pluralité de preneurs, le congé doit être notifié à chacun d'entre eux à moins qu'ils ne soient engagés solidairement, auquel cas chacun représente l'autre ;

Attendu que la société Transinfid SA ne communique pas l'accusé de réception de sa lettre de congé ; que cependant, il est établi par deux courriers émanant de P. L., dans lesquels il sollicite son maintien temporaire dans les lieux après la date d'expiration du bail, qu'il a bien été destinataire du congé ; que cet acte est donc valable à son égard et a mis obstacle à la tacite reconduction du bail ;

Attendu en revanche qu'il n'est pas établi que S. U. épouse L. ait personnellement reçu notification du courrier ;

Attendu que la solidarité entre les deux co-preneurs n'est aucunement stipulée dans le bail ; qu'il n'est pas davantage soutenu que S. U. ait donné pouvoir à son époux pour recevoir en son nom la notification ;

Attendu qu'aucun congé n'a ainsi valablement été délivré à S. U. ;

Que toutefois, cette omission est sans influence sur le sort du bail puisque S. U. n'a jamais exprimé la volonté de se prévaloir de sa tacite reconduction ; qu'au contraire, assignée avec son époux devant le juge des référés par un exploit tendant à ce que ce magistrat constate la résiliation du bail et ordonne leur expulsion, elle n'a pas contesté cette demande et a simplement sollicité des délais pour permettre son relogement, renonçant ainsi à toute reconduction du bail ;

Attendu qu'il y a lieu de constater cette renonciation et de rejeter la demande des époux L. tendant à faire juger que le bail a été reconduit tacitement ;

II. - Sur l'indemnité d'occupation :

Attendu que l'indemnité d'occupation n'est due qu'en raison d'une faute, de nature quasi-délictuelle, commise par celui qui se maintient sans droit dans les lieux ; qu'elle présente un caractère mixte, compensatoire et indemnitaire, et a pour objet de réparer l'intégralité du préjudice subi par le propriétaire de ces lieux ;

Attendu que le juge des référés, par son ordonnance du 10 février 2000, a constaté que le contrat de location se trouvait de plein droit expiré par l'effet de la dénonciation opérée le 27 septembre 1999, mais a dit que les époux L. devaient libérer les lieux dans les deux mois de la signification de la décision et a ordonné, à défaut de cette libération, leur expulsion ;

Attendu que cette décision a été signifiée aux époux L. le 1er mars 2000 ; qu'il est établi par un constat d'huissier que ces derniers avaient libéré les lieux, dans les délais impartis, à la date du 2 mai 2000 ;

Attendu que les époux L. ont été ainsi judiciairement autorisés à se maintenir dans les lieux pour le temps reconnu nécessaire à leur relogement ; que la société Transinfid SA a elle-même attendu vingt jours avant de procéder à la signification de l'ordonnance et de faire ainsi courir ce délai ; que ces circonstances ôtent tout caractère fautif à leur occupation et excluent pour la société Transinfid SA tout droit à une indemnité réparatrice ;

Qu'il en résulte que les époux L. ne peuvent être reconnus débiteurs que d'une somme représentant la contrepartie de la jouissance des locaux ;

Attendu que les attestations des agences immobilières Ageprim, Agence Continentale et Immobilia 2000, selon lesquelles la valeur locative de l'appartement se situait en février 2000 entre 30 000 et 35 000 francs, ne sont pas suffisamment probantes ; qu'elles ne font qu'exprimer l'opinion de leurs auteurs et ne sont pas appuyées sur une étude précise faisant état des loyers effectivement stipulés à cette date pour les appartements situés dans le même immeuble ; que la société Transinfid SA n'indique pas à cet égard le montant du loyer accepté par le nouveau locataire ayant succédé aux époux L. ;

Que de même, les offres de location insérées par certains bailleurs dans la publication dénommée « *L'immobilier* » sont sans valeur probante alors que, relatives à d'autres immeubles, elles ne permettent ni d'effectuer une comparaison avec l'appartement litigieux, ni de déterminer le montant du loyer effectivement retenu à l'issue des négociations menées avec les candidats à la location ;

Attendu que la société Transinfid SA ne démontre donc pas que la valeur locative de l'appartement ait été supérieure à celle correspondant au loyer payé en dernier lieu par les époux L. ;

Attendu que ce loyer s'élevait au montant mensuel de 14 083 francs ; que contrairement aux allégations de leur adversaire, les époux L. n'ont nullement admis lors des négociations préalables au congé l'élévation du loyer à la somme de 20 000 francs par mois ; que P. L. s'est borné, dans le courrier du 11 juillet 1999 déjà cité, à « *prendre note* » de la

proposition faite en ce sens par le bailleur tout en formulant ses propres exigences, finalement refusées : autorisation de modifier les lieux avec la participation financière du bailleur ou l'octroi d'une durée de bail plus longue ;

Attendu que seul le montant de 14 083 francs reconnu par les époux L. peut donc être pris en considération dans le compte entre les parties ;

III. - Sur le compte entre les parties :

Attendu que les époux L. se trouvent ainsi débiteurs, pour la période d'occupation ayant couru après l'expiration du bail entre le 1er février et le 2 mai 2000, de la somme de : 43 187,87 francs à laquelle il convient d'ajouter :

- une provision sur charge pour la même période, soit : 3 680 francs
- les frais et dépens de l'ordonnance de référé du 10 février 2000, dont le montant n'est pas discuté, soit : 5 374,50 francs

soit un total de : 52 242,37 francs

Qu'il est constant que les époux L. se sont déjà acquittés dès le 27 mars 2000 de la somme de : 45 849 francs

de sorte qu'ils ne sont plus débiteurs que de : 6 393,37 francs

Qu'ils sont créanciers en l'absence de dégâts locatifs allégués, au titre de leur créance de restitution du dépôt de garantie versé à la conclusion du bail, de la somme non contestée de : 42 249 francs

Attendu qu'après compensation, ils restent créanciers d'un solde dû sur ce dépôt de : 35 855,63 francs

Que la société Transinfid leur a cependant déjà payé à l'occasion de son arrêté de compte du 27 juin 2000 : 6 818 francs

et qu'elle n'est donc en définitive débitrice que du solde de : 29 037,63 francs

soit 4 426,76 euros

Attendu qu'il y a lieu de condamner la société Transinfid SA au paiement de cette somme qui devra porter intérêts au taux légal à compter du 6 juillet 2000, date de la réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée ;

IV. - Sur les demandes de dommages-intérêts et l'exécution provisoire :

Attendu que l'action engagée par les époux L. ne présente aucun caractère abusif ; qu'il y a donc lieu de rejeter la demande de leur adversaire tendant à leur condamnation à payer une indemnité ;

Attendu que la société Transinfid a en revanche agi fautivement en exigeant une indemnité d'occupation indue, en prétendant abusivement effectuer une compensation entre cette indemnité et les sommes dues aux époux L. et en résistant à leur demande dans le cadre de la présente instance ; qu'elle les a obligés à exposer des frais pour agir en justice ; qu'elle doit en conséquence être condamnée à leur verser une somme de 1 000 euros à titre de réparation ;

Attendu que l'alinéa 2 de l'article 202 du Code de procédure civile ne prévoit le prononcé de l'exécution provisoire que dans les cas d'urgence ; que les époux L. n'invoquent ici que la mauvaise foi de leur adversaire ; qu'une telle circonstance n'est pas de nature à constituer à elle seule l'urgence exigée par la loi ; que leur demande tendant au prononcé de l'exécution provisoire ne peut donc pas être accueillie ;

Et attendu que la partie qui succombe doit supporter les dépens de l'instance, par application de l'article 231 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Rejette la demande des époux P. L. et S. U. tendant à faire juger que le bail litigieux du 15 décembre 1993 a été reconduit tacitement ;

Dit qu'ils ne sont redevables envers la société de droit suisse Transinfid SA au titre de l'occupation du local précédemment loué pour la période ayant couru du 1er février au 2 mai 2000, des charges correspondantes et des frais de justice liés à l'ordonnance de référé du 10 février 2000, que de la somme totale de 52 242,37 francs ;

Constate qu'ils se sont déjà acquittés sur ce montant de la somme de 45 849 francs ;

Dit que les époux L. sont créanciers envers la société Transinfid SA de la somme de 42 249 francs correspondant au dépôt de garantie ;

Constate que la société Transinfid SA s'est déjà acquittée d'une somme de 6 818 francs ;

Après compensation entre ces diverses sommes, condamne la société Transinfid SA à payer aux époux L., créanciers indivisibles, la somme de 4 426,76 euros avec intérêt au taux légal à compter du 6 juillet 2000 ;

Condamne en outre la société Transinfid SA à leur payer la somme de 1 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes.

M. Narmino, prés. ; Mlle Le Lay, prem. subst. proc. gén. ; Mes Licari et Pasquier-Ciulla, av. déf.