

Tribunal de première instance, 16 mai 2002, D. c/ G.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	16 mai 2002
<i>IDBD</i>	27001
<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/2002/05-16-27001>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Obligations du preneur - Violation de l'article 1568 du Code civil : réalisation d'une construction sur une partie commune sans accord du bailleur et du syndic - Remise en état des lieux loués (oui) - Résiliation du bail (non) : pouvoir souverain du juge - article 10 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000

Résumé

L'action dont est présentement saisi le Tribunal trouve son fondement dans les dispositions de l'article 1581 du Code civil, lequel prévoit que le contrat de louage se résout notamment par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

En effet, C. D. poursuit la résiliation judiciaire du bail la liant avec son locataire G. G., aux motifs que celui-ci a exécuté des travaux non autorisés par le bailleur et en violation des stipulations du règlement de copropriété.

Il résulte à cet égard des pièces versées aux débats que G. G., locataire depuis son divorce de l'appartement 01D lot 25, s'était vu refuser, ainsi qu'il le rapporte dans un courrier du 6 décembre 1977, la possibilité d'aménager une salle de bains dans la courette située entre les deux immeubles contigus, se trouvant à côté de l'évacuation de la cuisine ; il a par la suite sollicité l'autorisation d'occuper l'appartement contigu, 01E lot 26 et de prendre à sa charge les travaux de réunion des deux appartements, ce qui lui a été accordé par courrier du 15 octobre 1981 aux termes duquel la propriétaire autorisait la construction d'une salle de toilette à la place de l'ancienne cuisine côté nord, en communication avec la chambre d'angle.

Mais, la lecture des pièces et plans produits, dont notamment le constat d'huissier dressé le 19 mars 2001 par le clerc de Maître Escaut-Marquet, huissier, font apparaître que G. G. a néanmoins créé un plancher de couverture sur la courette technique afin d'y aménager une salle de douche avec lavabo, réservée à son usage privatif.

Les différentes entreprises intervenues dans le cadre de la rénovation de la façade de l'immeuble ont bien relevé l'existence d'une construction en bois dans la courette du troisième étage dudit immeuble, laquelle sert pourtant de vide pour l'aération et le passage des gaines techniques.

Dans la présente instance, G. G. a tenté d'opérer une confusion entre la courette litigieuse où passent les gaines techniques et un débarras, situé sous l'escalier, qui permettait à l'origine d'accéder à la toiture terrasse, lequel a seul été pris en compte dans le calcul de la surface corrigée de l'appartement occupé par G. G.

La salle de douche litigieuse a bien été aménagée dans la courette située entre les deux immeubles, laquelle, aux termes de l'article 5 du règlement de copropriété, constitue une partie commune ; comme telle, elle ne saurait être utilisée à des fins privées.

G. G. ne démontre nullement avoir obtenu l'autorisation tant de son bailleur que du syndic de la copropriété pour réaliser, sur une partie commune, des travaux d'aménagement d'une salle d'eau réservée à son usage exclusif.

En agissant ainsi, G. G. a contrevenu aux dispositions de l'article 1568 du Code civil, et notamment à l'obligation d'user la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention contraire.

C. D. est dès lors bien fondée à demander au Tribunal l'autorisation de faire effectuer les travaux de remise en état des lieux, dont les frais seront supportés par G. G., et comprendront les frais de l'architecte de la copropriété chargé d'en contrôler la bonne fin avec le syndic.

S'agissant de la demande en résiliation du bail et en expulsion, aux termes de l'article 1039 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisferait point à son engagement.

En outre, et ainsi qu'il l'a été rappelé, sur le fondement de l'article 1581 du Code civil, tout inexécution des obligations des parties peut entraîner la résolution judiciaire du contrat de bail.

Il n'est pas contesté par les parties que les appartements réunis dans les conditions ci-dessus mentionnées en 1981 par G. G. étaient jusqu'à la promulgation de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 soumis aux dispositions de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959.

Par l'effet de la loi n° 1.235, en son article 40, l'ordonnance-loi n° 669 a été abrogée.

L'article 10 de la loi nouvelle indique qu'est réputée non écrite toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, l'inoccupation du local loué au titre de l'habitation ou de l'exercice d'une activité mentionnée à l'article 2 (...).

Toutefois, lors de la discussion de ce texte de loi, le gouvernement, répondant à l'interrogation d'un conseiller national, a indiqué que cet article 10 n'excluait pas l'application de l'article 1039 du Code civil, et donc a fortiori de l'article 1581 du même code.

Le Tribunal dispose en conséquence d'un pouvoir souverain pour apprécier si les manquements invoqués en la cause sont suffisamment graves pour justifier une telle mesure de résiliation.

La transformation des lieux loués par G. G. a, ainsi qu'il l'a été rappelé, été opérée en empiétant sur les parties communes de l'immeuble.

Il apparaît très vraisemblable que compte tenu de la situation de la salle de bain ainsi créée, tant la copropriété que la bailleuse n'ont pu ignorer, dès l'origine, l'existence d'une telle réalisation.

De plus, la bailleuse étant désormais autorisée à faire procéder, aux frais de son locataire, aux travaux de remise en état des lieux, la modification des locaux telle qu'elle a été entreprise il y a plusieurs années par G. G. sur une partie commune de l'immeuble ne revêt pas un caractère de gravité tel qu'il justifierait une cause de résiliation du bail liant les parties en cause.

C. D. doit dès lors être déboutée de sa demande de ce chef.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants :

Attendu que selon l'exploit susvisé, C. D., propriétaire de deux appartements contigus numéros 01 D et E, a fait assigner son locataire G. G. afin d'obtenir son expulsion, faisant état de travaux qu'il aurait effectués sans son autorisation préalable ;

Qu'elle expose au soutien de sa demande que G. G. avait eu l'autorisation de faire communiquer les deux appartements précités, mais que l'aménagement d'une salle de bains dans la courette technique de l'immeuble lui avait été refusé ;

Qu'elle indique qu'à l'occasion de travaux d'entretien intervenus dans l'immeuble dont s'agit, il a été signalé l'existence, constatée par huissier le 19 mars 2001, d'une construction en bois, réalisée par G. G. dans la courette de l'immeuble qui sert de vide pour l'aération et le passage des gaines techniques au 3^e étage, constituant un réel danger pour la sécurité dudit immeuble ; qu'elle précise que le syndic de la copropriété l'avait d'ailleurs mise en demeure de remettre en état la partie commune ainsi occupée par son locataire à des fins personnelles ;

Que C. D. constatait également que son locataire s'était opposé à la réalisation des travaux votés par la copropriété ;

Attendu qu'ainsi, C. D. a saisi le Tribunal des demandes suivantes :

- déclarer G. G. responsable des faits authentifiés par constat de Maître Escaut-Marquet, huissier, le 19 mars 2001 tels que ci-dessus décrits ;
- dire que G. G. a effectué ces travaux qu'il avait lui-même le 6 décembre 1977 déclaré impossibles à entreprendre, et a de fait transgressé volontairement les prescriptions du règlement de copropriété dans la mesure où il n'avait pas obtenu l'autorisation préalable du syndic, ni celle du bailleur et des services administratifs ;
- résilier le bail afférent à l'occupation des lieux et ordonner l'expulsion de G. G. et éventuellement de tous occupants de son chef dans le mois de la signification du jugement à intervenir, sous astreinte de 1 000 francs par jour de retard ;
- dire qu'il devra rembourser à C. D. le coût des travaux de remise en état des lieux qui devront s'effectuer sous le contrôle de bonne fin de l'architecte de la copropriété et du syndic en exercice ;
- condamner G. G. au paiement d'une somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts en réparation de la faute commise et du préjudice occasionné par la création induite d'une salle de bains dans des conditions portant atteinte à la sécurité de l'immeuble et par son entrave à l'exécution de travaux ordonnés par la copropriété ;
- le tout avec le bénéfice de l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Attendu qu'en réponse, G. G. prétend avoir obtenu l'autorisation d'aménager la courette technique en salle de bains par sa bailleuse ainsi que par l'employé au service de l'architecte de la copropriété, tout en prenant soin de laisser libre une colonne d'air prévue dans l'immeuble, étant observé que l'ensemble des travaux avait été effectué de manière démontable ;

Qu'il constate que dès le mois de mai 1993, un décompte de surface corrigée a été dressé incluant la surface de la courette litigieuse dans la superficie de l'appartement sans aucune contestation de la demanderesse, qui percevait d'ailleurs un loyer depuis 8 années pour cette pièce supplémentaire ;

Qu'il conclut en conséquence au rejet de la demande de résiliation du bail ;

Qu'à titre subsidiaire, pour le cas où le Tribunal constaterait la résiliation judiciaire du bail ou ordonnerait sa poursuite sous certaines conditions, G. G. demande acte de ce qu'il se propose de procéder au démontage des aménagements installés dans la « *courette débarras* » ;

Qu'enfin, reconventionnellement, G. G. demande au Tribunal de constater qu'en vertu des articles 30 et suivants de la loi 1235 du 28 décembre 2000, il bénéficie du droit au renouvellement de plein droit de son bail, qui lui demeure acquis jusqu'à son décès ou son départ définitif ; qu'il conclut enfin à la condamnation de C. D. à lui payer la somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Attendu qu'en réponse, C. D. fait observer que l'emprise irrégulière sur la courette technique ne saurait être confondue avec l'autorisation qui avait été donnée au locataire d'aménager un débarras dans l'escalier qui anciennement conduisait sur la toiture terrasse de l'immeuble, celui-ci ayant été seul visé dans le calcul de la surface corrigée dont se prévaut le défendeur ;

Attendu que pour sa part, le défendeur reconnaît avoir effectivement réalisé des aménagements à l'intérieur de la courette, en la transformant en débarras depuis de très nombreuses années, au su de sa propriétaire ;

Qu'il soutient que cette courette débarras se trouve désormais à l'intérieur du local d'habitation qu'il occupe et est bien incluse dans le calcul de la surface corrigée de l'appartement dont s'agit ;

Qu'il conteste avoir laissé pénétrer les ouvriers chargés de procéder au remplacement des volets et fait état des nombreuses difficultés rencontrées avec sa propriétaire dans le cadre de la jouissance de son lot ;

Sur ce :

Attendu que l'action dont est présentement saisi le Tribunal trouve son fondement dans les dispositions de l'article 1581 du Code civil, lequel prévoit que le contrat de louage se résout notamment par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements ;

Qu'en effet, C. D. poursuit la résiliation judiciaire du bail la liant avec son locataire G. G., aux motifs que celui-ci a exécuté des travaux non autorisés par le bailleur et en violation des stipulations du règlement de copropriété ;

Attendu qu'il résulte à cet égard des pièces versées aux débats que G. G., locataire depuis son divorce de l'appartement 01D lot 25, s'était vu refuser, ainsi qu'il le rapporte dans un courrier du 6 décembre 1977, la possibilité d'aménager une salle de bains dans la courette située entre les deux immeubles contigus, se trouvant à côté de l'évacuation de la cuisine ; qu'il a par la suite sollicité l'autorisation d'occuper l'appartement contigu, 01E lot 26 et de prendre à sa charge les travaux de réunion des deux appartements, ce qui lui a été accordé par courrier du 15 octobre 1981 aux termes duquel la propriétaire autorisait la construction d'une salle de toilette à la place de l'ancienne cuisine côté nord, en communication avec la chambre d'angle ;

Mais attendu que la lecture des pièces et plans produits, dont notamment le constat d'huissier dressé le 19 mars 2001 par le clerc de Maître Escaut-Marquet, huissier, font apparaître que G. G. a néanmoins créé un plancher de couverture sur la courette technique afin d'y aménager une salle de douche avec lavabo, réservée à son usage privatif ;

Que les différentes entreprises intervenues dans le cadre de la rénovation de la façade de l'immeuble ont bien relevé l'existence d'une construction en bois dans la courette du troisième étage dudit immeuble, laquelle sert pourtant de vide pour l'aération et le passage des gaines techniques ;

Attendu que dans la présente instance, G. G. a tenté d'opérer une confusion entre la courette litigieuse où passent les gaines techniques et un débarras, situé sous l'escalier, qui permettait à l'origine d'accéder à la toiture terrasse, lequel a seul été pris en compte dans le calcul de la surface corrigée de l'appartement occupé par G. G. ;

Attendu que la salle de douche litigieuse a bien été aménagée dans la courette technique située entre les deux immeubles, laquelle, aux termes de l'article 5 du règlement de copropriété, constitue une partie commune ; que comme telle, elle ne saurait être utilisée à des fins privées ;

Attendu que G. G. ne démontre nullement avoir obtenu l'autorisation tant de son bailleur que du syndic de la copropriété pour réaliser, sur une partie commune, des travaux d'aménagement d'une salle d'eau réservée à son usage exclusif ;

Qu'en agissant ainsi, G. G. a contrevenu aux dispositions de l'article 1568 du Code civil, et notamment à l'obligation d'user la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention contraire ;

Que C. D. est dès lors bien fondée à demander au Tribunal l'autorisation de faire effectuer les travaux de remise en état des lieux, dont les frais seront supportés par G. G., et comprendront les frais de l'architecte de la copropriété chargé d'en contrôler la bonne fin avec le syndic ;

Attendu, s'agissant de la demande en résiliation du bail et en expulsion, qu'aux termes de l'article 1039 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisferait point à son engagement ;

Qu'en outre, et ainsi qu'il l'a été rappelé, sur le fondement de l'article 1581 du Code civil, toute inexécution des obligations des parties peut entraîner la résolution judiciaire du contrat de bail ;

Attendu qu'il n'est pas contesté par les parties que les appartements réunis dans les conditions ci-dessus mentionnées en 1981 par G. G. étaient jusqu'à la promulgation de la loi n° 1235 du 28 décembre 2000 soumis aux dispositions de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ;

Que par l'effet de la loi n° 1235, en son article 40, l'ordonnance-loi n° 669 a été abrogée ;

Attendu que l'article 10 de la loi nouvelle indique qu'est réputée non écrite toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, l'inoccupation du local loué au titre de l'habitation ou de l'exercice d'une activité mentionnée à l'article 2 (...);

Que toutefois, lors de la discussion de ce texte de loi, le gouvernement, répondant à l'interrogation d'un conseiller national, a indiqué que cet article 10 n'excluait pas l'application de l'article 1039 du Code civil, et donc à fortiori de l'article 1581 du même code ;

Attendu que le Tribunal dispose en conséquence d'un pouvoir souverain pour apprécier si les manquements invoqués en la cause sont suffisamment graves pour justifier une telle mesure de résiliation ;

Attendu que la transformation des lieux loués par G. G. a, ainsi qu'il l'a été rappelé, été opérée en empiétant sur les parties communes de l'immeuble ;

Qu'il apparaît très vraisemblable que compte tenu de la situation de la salle de bain ainsi créée, tant la copropriété que la bailleuse n'ont pu ignorer, dès l'origine, l'existence d'une telle réalisation ;

Que de plus, la bailleuse étant désormais autorisée à faire procéder, aux frais de son locataire, aux travaux de remise en état des lieux, la modification des locaux telle qu'elle a été entreprise il y a plusieurs années par G. G. sur une partie commune de l'immeuble ne revêt pas un caractère de gravité tel qu'il justifierait une cause de résiliation du bail liant les parties en cause ;

Que C. D. doit dès lors être déboutée de sa demande de ce chef ;

Attendu cependant que le comportement fautif de G. G. qui a fait effectuer des travaux sans l'accord de sa bailleuse et a fait obstacle au bon déroulement des travaux de changements de fenêtres et de volets roulants décidés par la copropriété dans le courant de l'année 2000, ainsi que l'attestent les différents courriers à lui adressés par ladite copropriété, a inévitablement causé à C. D. un préjudice qu'il convient d'indemniser par des dommages-intérêts que le Tribunal est en mesure d'évaluer, compte tenu des éléments d'appréciation dont il dispose, à 2 500 euros ;

Attendu que la demande de G. G. relative à l'application des dispositions de la loi n° 1235 susvisée n'a pas fait l'objet d'une discussion judiciaire entre les parties et n'est pas liée au litige soumis au Tribunal dans le cadre de la présente instance, en sorte qu'elle ne constitue pas une demande reconventionnelle au sens de l'article 382 du Code de procédure civile ;

Que cette demande doit dès lors être déclarée irrecevable ;

Attendu que la procédure intentée par C. D. n'apparaissant pas abusive, il n'y a pas lieu de la condamner au paiement de dommages-intérêts ;

Et attendu que l'exécution provisoire n'a pas lieu d'être ordonnée, l'urgence n'étant pas caractérisée en la cause ;

Attendu enfin que G. G. ayant succombé principalement en ses prétentions, il doit être condamné à supporter les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Ordonne la remise des lieux dans leur état antérieur avant l'aménagement de la salle de douche litigieuse située dans la courette de l'immeuble ;

Condamne G. G. à payer à C. D. le coût des travaux de remise en état des lieux loués ;

Dit que ces travaux devront s'effectuer sous le contrôle de bonne fin de l'architecte de la copropriété et du syndic de l'immeuble ;

Condamne G. G. à payer à C. D. la somme de 2 500 euros à titre de dommages-intérêts ;

Déboute C. D. de sa demande tendant à la résiliation du bail et à l'expulsion de son locataire ;

Déclare la demande de G. G. irrecevable ;

Déboute les parties du surplus de leurs prétentions ;

M. Narmino, prés. ; M. Fougeras-Lavernolle, juge suppl. f.f. subst. proc. gén. ; Mes Leandri, av. déf. ; Marquet, av.