

Tribunal de première instance, 16 mars 2006, Sté Vasco International Enterprises Inc. c/ M.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	16 mars 2006
<i>IDBD</i>	27197
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2006/03-16-27197>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Obligations du locataire : paiement du loyer (indexé sur un indice trimestriel), paiement des charges

Résiliation du bail

Maintien dans les lieux de l'ex-locataire après résiliation - Indemnité d'occupation due au bailleur

Saisie-Garagerie

Garantie de la créance du bailleur contre le locataire portant sur les meubles et effets garnissant la maison du débiteur - Procédure : identique à la saisie exécution art. 756 CPC - Opposition à la vente des meubles : susceptible d'être formée par le véritable propriétaire des meubles

Résumé

Sur les loyers, les charges et les indemnités d'occupation :

La société Vasco International Enterprises est bien fondée à réclamer, jusqu'à la résiliation du bail, le paiement des loyers contractuellement convenus et le remboursement des charges récupérables ;

À compter de la résiliation du bail, la société Vasco international Enterprises est bien fondée à réclamer l'indemnisation du préjudice causé par le maintien sans droit ni titre de son ancienne locataire dans les lieux ;

La réparation de ce préjudice comprend l'indemnisation des pertes subies et des gains dont la bailleuse a été privée ;

Les parties étaient convenues entre elles de la contrepartie financière de la jouissance des lieux et qu'elles ne contestent d'ailleurs pas le principe selon lequel les indemnités d'occupation doivent correspondre au montant du loyer fixé d'un commun accord augmenté des charges ;

N. M. fait valoir à juste titre que, pour ce qui concerne l'indexation du loyer, le bail, qui se réfère expressément à l'indice 1203 en précisant que cet indice est celui du second trimestre de l'année 2003, comporte une erreur matérielle dans la mesure où le chiffre indiqué correspond en fait à celui du troisième trimestre ;

Cependant il résulte clairement du contrat que la volonté des parties était d'indexer le loyer sur l'évolution d'une année à l'autre de l'indice du même trimestre, et que N. M. ne saurait donc tirer de l'erreur matérielle commise lors de la rédaction du bail une conséquence étrangère à la volonté des parties en calculant l'indexation en fonction de l'évolution de l'indice entre le troisième trimestre 2003 et le deuxième trimestre 2004 ;

En l'espèce le calcul de la bailleuse reposant sur l'évolution de l'indice au deuxième trimestre [1267/1202] est plus favorable à la locataire que celui résultant de l'évolution de l'indice au troisième trimestre [1272/1203] ;

Le loyer qui aurait été dû pour l'année 2005 s'élève donc à $[111\ 600 \times 1267 : 1\ 202]$ 117 634,94 euros ;

Néanmoins, le loyer ayant été fixé sur une base annuelle, rien ne justifie de le diviser en fractions mensuelles, et que N. M., qui a occupé les lieux du 1er janvier au 3 mars, soit durant 62 jours sur 365, ne doit donc pas davantage à ce titre que la somme qu'elle propose, soit 20 538 euros ;

En ce qui concerne les charges récupérables de l'année 2004, la quote-part afférente au lot n° 169, qui n'était pas loué à N. M., ne peut lui être réclamée, et que les charges afférentes au bien loué s'élevaient donc à 7 221,94 euros ;

Le locataire a pris possession des lieux le 10 janvier 2004 seulement, et que, l'année 2004 étant une année bissextile, il ne peut donc lui être réclamé davantage que 356/366èmes de cette somme ;

N. M. est donc bien fondée à soutenir devoir la somme de 7 024,62 euros au titre de charges de l'année 2004 et que, après imputation des provisions sur charges versées en cours de bail, le solde dû à la société Vasco International Enterprises s'élève à 3 305,91 euros ;

Pour l'année 2005, l'indemnité d'occupation doit comprendre une part des charges de cette année, laquelle sera retenue pour le montant de 1 203,66 euros proposé par la défenderesse, faute pour la bailleuse de justifier de son préjudice exact de ce chef par la production du décompte des charges de l'année 2005 ;

La somme due par N. M. à la société Vasco International Enterprises au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation s'élève donc à $[55\ 800 + 20\ 538 + 3\ 305,91 + 1\ 203,66]$ 80 847,57 euros ;

Sur les indemnités de retard :

« 7.4. À défaut de versement par le preneur en temps voulu du terme des loyers ou de tout ou partie des sommes dues, celui-ci sera redevable des indemnités de retard calculées sur la base de 1,5 % par mois, en considération que tout mois commencé est dû » ;

Si cette stipulation ne mentionne pas, au sens strict, d'intérêts de retard au taux de 1,5 % par mois, l'interprétation donnée par N. M., qui calcule une somme forfaitaire égale à 1,5 % des loyers mensuels impayés est manifestement inexacte en ce que d'une part le loyer n'était pas payable mensuellement et que d'autre part la précision aux termes de laquelle « tout mois commencé est dû » n'aurait alors aucun sens ;

La société Vasco International Enterprises soutient dès lors à bon droit que les indemnités de retard sont égales à 1,5 % de la somme impayée par mois de retard et ce sur chaque échéance ;

La société Vasco International Enterprises est donc bien fondée à réclamer, au titre du loyer dû pour le 3e trimestre 2004 et échu le 1er juillet, une indemnité correspondant à six mois de retard, soit $[6 \times 0,015 \times 27\,900]$ 2 511 euros, et, au titre du loyer dû pour le 4e trimestre échu le 1er octobre, une indemnité correspondant à trois mois de retard, soit $[3 \times 0,015 \times 27\,900]$ 1 255,50 euros ;

Sur les frais :

Conformément à l'article 1007 du Code civil, lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre ;

Les indemnités allouées ci-dessus sont destinées à réparer le préjudice causé au bailleur par la défaillance du locataire, et que celui-là ne saurait donc réclamer à celui-ci, en plus des indemnités contractuellement convenues, le paiement des frais de relance, de mise en demeure, ou des « vacations contentieux », sauf la réparation du préjudice que causerait non la défaillance elle-même mais l'attitude postérieure du locataire ;

Par ailleurs, les faits exposés pour l'enlèvement et la conservation des objets saisis sont des frais de saisie, qui incombent au débiteur saisi, et qui sont liquidés et recouverts conformément aux règles applicables à la saisie ;

La société Vasco International Enterprises est donc mal fondée à prétendre les inclure dans le principal de la dette ;

Sur la saisie-gagerie :

D'une part l'article 754 du Code de procédure civile autorise le bailleur à saisir les biens qui garnissent les lieux loués, sans distinction entre ceux qui appartiennent au locataire et les autres, et qu'aucune nullité ne saurait donc être encourue en raison de la présence dans les biens saisis d'objets appartenant à des tiers ;

D'autre part, selon l'article 756 du Code de procédure civile, la saisie-gagerie est faite dans les formes de la saisie-exécution ;

Il appartient donc à celui qui se prétend le propriétaire de tout ou partie des objets saisis par le bailleur de s'opposer à leur vente dans les formes prévues par l'article 533 du même code et que N. M. n'a dès lors pas qualité pour revendiquer la propriété au profit d'un tiers ;

Par ailleurs N. M., qui ne verse pas aux débats l'original du contrat de prêt à usage qu'elle invoque, ni aucun document émanant des autorités italiennes démontrant la réalité de l'enregistrement d'un tel document, ne démontre pas la réalité du contrat qu'elle invoque ;

Enfin un certain nombre d'objets saisis ne sont pas visés par la photocopie de contrat produite aux débats, et que certains autres ne peuvent être identifiés avec certitude, leur désignation étant insuffisamment précise ;

N. M. est donc en tout état de cause mal fondée à contester la validité de la saisie.

Le tribunal,

Considérant les faits suivants :

Par acte sous seing privé du 17 décembre 2003 la société Vasco International Enterprises a donné à bail à N. M. un appartement situé au cinquième étage de l'immeuble « le F. », pour une durée d'une année à compter du 1er janvier 2004, renouvelable par tacite reconduction, et moyennant un loyer annuel indexé d'un montant initial de 111 600 euros payable par trimestre et d'avance ;

Faute de paiement des loyers, le 21 octobre 2004 la société Vasco International Enterprises a fait délivrer à N. M. un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail, laquelle prévoyait une résiliation de plein droit faute de régularisation dans les huit jours d'un tel commandement ;

Suivant ordonnance de référé du 10 janvier 2005, la résiliation du bail a été constatée et l'expulsion de N. M. a été ordonnée ;

Par acte d'huissier du 15 mars 2005, la société Vasco International Enterprises a fait assigner N. M. devant le Tribunal afin d'obtenir sa condamnation à lui payer la somme de 75 424,35 euros représentant des indemnités d'occupation impayées et des frais, outre intérêts au taux légal à compter du 21 octobre 2004, ainsi que 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, et de faire valider une saisie-gagerie pratiquée le 9 mars 2005 en vertu d'une autorisation donnée par ordonnance du 2 mars 2005, le tout assorti de l'exécution provisoire ;

Par ses dernières conclusions, la société Vasco International Enterprises réclame 46.978,81 euros en principal correspondant à des indemnités d'occupation dues jusqu'au 3 mars 2005, y compris le montant des charges récupérables évaluées à titre provisionnel, à des intérêts de retard, à des frais de procédure, y compris des honoraires d'avocat et des frais de déménagement des meubles saisis ;

N. M. reconnaît devoir 55 800 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation dus jusqu'au 31 décembre 2004, et soutient que compte tenu de l'indexation convenue pour le loyer il y a lieu de fixer à 20 538 euros les indemnités

d'occupation dues au titre de l'année 2005 et jusqu'au 3 mars inclus ; elle reconnaît devoir un solde de 3.305,91 euros au titre des charges locatives de l'année 2004, ainsi que 1 203,66 euros au titre des charges de l'année 2005 ; par ailleurs elle s'estime également redevable d'indemnités de retard d'un montant de 837 euros en soulignant que le commandement de payer ne se référerait pas à la clause du bail prévoyant ces pénalités ; s'agissant des frais, N. M. accepte de rembourser le coût du commandement de payer mais non les autres frais mis en compte par la bailleuse ; en ce qui concerne les frais d'enlèvement des meubles saisis elle conteste les sommes réclamées en indiquant que la procédure de saisie l'a empêchée de récupérer lesdits objets, dont elle ne serait d'ailleurs pas propriétaire ;

N. M. invoque également un paiement partiel de 20 000 euros et le versement à la société Vasco International Enterprises d'un dépôt de garantie de 29 865 euros, pour se reconnaître finalement débitrice de 31 064,57 euros ;

En ce qui concerne la saisie gagerie elle soutient que les biens saisis ne lui appartiennent pas mais qu'ils lui avaient été confiés au titre d'un commodat en date du 7 janvier 2000, lequel aurait date certaine en raison de son enregistrement en Italie ; elle sollicite donc la mainlevée de la saisie ;

Enfin elle s'oppose à la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive et, reconventionnellement, réclame elle-même une somme identique en invoquant la mauvaise foi de la société Vasco International Enterprises et le préjudice résultant pour elle d'une saisie-gagerie pratiquée sur des meubles qui lui avaient été prêtés ;

Sur quoi :

Sur les loyers, les charges et les indemnités d'occupation

Attendu que la société Vasco International Enterprises est bien fondée à réclamer, jusqu'à la résiliation du bail, le paiement des loyers contractuellement convenus et le remboursement des charges récupérables ;

Attendu que, à compter de la résiliation du bail, la société Vasco International Enterprises est bien fondée à réclamer l'indemnisation du préjudice causé par le maintien sans droit ni titre de son ancienne locataire dans les lieux ;

Attendu que la réparation de ce préjudice comprend l'indemnisation des pertes subies et des gains dont la bailleuse a été privée ;

Attendu que les parties étaient convenues entre elles de la contrepartie financière de la jouissance des lieux et qu'elles ne contestent d'ailleurs pas le principe selon lequel les indemnités d'occupation doivent correspondre au montant du loyer fixé d'un commun accord augmenté des charges ;

Attendu que N. M. fait valoir à juste titre que, pour ce qui concerne l'indexation du loyer, le bail, qui se réfère expressément à l'indice 1203 en précisant que cet indice est celui du second trimestre de l'année 2003, comporte une erreur matérielle dans la mesure où le chiffre indiqué correspond en fait à celui du troisième trimestre ;

Attendu cependant qu'il résulte clairement du contrat que la volonté des parties était d'indexer le loyer sur l'évolution d'une année à l'autre de l'indice du même trimestre, et que N. M. ne saurait donc tirer de l'erreur matérielle commise lors de la rédaction du bail une conséquence étrangère à la volonté des parties en calculant l'indexation en fonction de l'évolution de l'indice entre le troisième trimestre 2003 et le deuxième trimestre 2004 ;

Attendu en l'espèce que le calcul de la bailleuse reposant sur l'évolution de l'indice au deuxième trimestre [1267/1202] est plus favorable à la locataire que celui résultant de l'évolution de l'indice au troisième trimestre [1272/1203] ;

Attendu que le loyer qui aurait été dû pour l'année 2005 s'élève donc à $[111\ 600 \times 1\ 267 : 1\ 202]$ 117 634,94 euros ;

Attendu néanmoins que, le loyer ayant été fixé sur une base annuelle, rien ne justifie de le diviser en fractions mensuelles, et que N. M., qui a occupé les lieux du 1er janvier au 3 mars, soit durant 62 jours sur 365, ne doit donc pas davantage à ce titre que la somme qu'elle propose, soit 20 538 euros ;

Attendu, en ce qui concerne les charges récupérables de l'année 2004, que la quote-part afférente au lot n° 169, qui n'était pas loué à N. M., ne peut lui être réclamée, et que les charges afférentes au bien loué s'élevaient donc à 7 221,94 euros ;

Attendu que la locataire a pris possession des lieux le 10 janvier 2004 seulement, et que, l'année 2004 étant une année bissextile, il ne peut donc lui être réclamé davantage que 356/366èmes de cette somme ;

Attendu que N. M. est donc bien fondée à soutenir devoir la somme de 7 024,62 euros au titre des charges de l'année 2004 et que, après imputation des provisions sur charges versées en cours de bail, le solde dû à la société Vasco International Enterprises s'élève à 3 305,91 euros ;

Attendu que, pour l'année 2005, l'indemnité d'occupation doit comprendre une part des charges de cette année, laquelle sera retenue pour le montant de 1 203,66 euros proposé par la défenderesse, faute pour la bailleuse de justifier de son préjudice exact de ce chef par la production du décompte des charges de l'année 2005 ;

Attendu que la somme due par N. M. à la société Vasco International Enterprises au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation s'élève donc à $[55\ 800 + 20\ 538 + 3\ 305,91 + 1\ 203,66]$ 80 847,57 euros ;

Sur les indemnités de retard

Attendu que le contrat comporte une clause ainsi libellée :

défaut de versement par le preneur en temps voulu du terme des loyers ou de tout ou partie des sommes dues, celui-ci sera redevable des indemnités de retard calculées sur la base de 1,5 % par mois, en considération que tout mois commencé est dû « ;

Attendu que si cette stipulation ne mentionne pas, au sens strict, d'intérêts de retard au taux de 1,5 % par mois, l'interprétation donnée par N. M., qui calcule une somme forfaitaire égale à 1,5 % des loyers mensuels impayés est manifestement inexacte en ce que d'une part le loyer n'était pas payable mensuellement et que d'autre part la précision aux termes de laquelle « tout mois commencé est dû » n'aurait alors aucun sens ;

Attendu que la société Vasco International Enterprises soutient dès lors à bon droit que les indemnités de retard sont égales à 1,5 % de la somme impayée par mois de retard et ce sur chaque échéance ;

Attendu que la société Vasco International Enterprises est donc bien fondée à réclamer, au titre du loyer dû pour le 3e trimestre 2004 et échu le 1er juillet, une indemnité correspondant à six mois de retard, soit $[6 \times 0,015 \times 27\,900]$ 2 511 euros, et, au titre du loyer dû pour le 4e trimestre et échu le 1er octobre, une indemnité correspondant à trois mois de retard, soit $[3 \times 0,015 \times 27\,900]$ 1 255,50 euros ;

Sur les frais :

Attendu que, conformément à l'article 1007 du Code civil, lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre ;

Attendu que les indemnités allouées ci-dessus sont destinées à réparer le préjudice causé au bailleur par la défaillance du locataire, et que celui-là ne saurait donc réclamer à celui-ci, en plus des indemnités contractuellement convenues, le paiement de frais de relance, de mise en demeure, ou des « vacations contentieuses », sauf la réparation du préjudice que causerait non la défaillance elle-même mais l'attitude postérieure du locataire ;

Attendu par ailleurs que les frais exposés pour l'enlèvement et la conservation des objets saisis sont des frais de saisie, qui incombent au débiteur saisi, et qui sont liquidés et recouverts conformément aux règles applicables à la saisie ;

Attendu que la société Vasco International Enterprises est donc mal fondée à prétendre les inclure dans le principal de la dette ;

Sur solde restant dû :

Attendu que, depuis la résiliation du bail, N. M. s'est acquittée d'une somme de 20 000 euros et qu'elle est bien fondée à solliciter la déduction du dépôt de garantie versé lors de son entrée dans les lieux, d'un montant de 29 865 euros ;

Attendu que N. M. reste donc devoir à la société Vasco International Enterprises, au titre du contrat de bail lui-même et de l'occupation des lieux depuis la résiliation du bail jusqu'à leur libération intervenue le 3 mars 2005, la somme de $[80\,847,57 + 3\,766,50 - 49\,865]$ 34 749,07 euros ;

Sur la saisie-gagerie :

Attendu d'une part que l'article 764 du Code de procédure civile autorise le bailleur à saisir les biens qui garnissent les lieux loués, sans distinction entre ceux qui appartiennent au locataire et les autres, et qu'aucune nullité ne saurait donc être encourue en raison de la présence dans les biens saisis d'objets appartenant à des tiers ;

Attendu d'autre part que, selon l'article 756 du Code de procédure civile, la saisie-gagerie est faite dans les formes de la saisie-exécution ;

Attendu qu'il appartient donc à celui qui se prétend propriétaire de tout ou partie des objets saisis par le bailleur de s'opposer à leur vente dans les formes prévues par l'article 533 du même code et que N. M. n'a dès lors pas qualité pour revendiquer la propriété au profit d'un tiers ;

Attendu par ailleurs que N. M., qui ne verse pas aux débats l'original du contrat de prêt à usage qu'elle invoque, ni aucun document émanant des autorités italiennes démontrant la réalité de l'enregistrement d'un tel document, ne démontre pas la réalité du contrat qu'elle invoque ;

Attendu enfin qu'un certain nombre d'objets saisis ne sont pas visés par la photocopie de contrat produite aux débats, et que certains autres ne peuvent être identifiés avec certitude, leur désignation étant insuffisamment précise ;

Attendu que N. M. est donc en tout état de cause mal fondée à contester la validité de la saisie ;

Sur les dommages et intérêts :

Attendu que si les demandes initiales de la société Vasco International Enterprises étaient manifestement excessives, N. M., qui n'ignorait pas devoir une partie des sommes réclamées, n'a accompli aucune démarche pour honorer sa dette, même dans la mesure de ce qu'elle reconnaissait devoir ;

Attendu qu'elle a dès lors contraint la société Vasco International Enterprises à agir en justice à son encontre y compris pour le recouvrement de la partie non contestée de la somme due, et que cette attitude caractérise l'abus commis dans le droit de se défendre en justice ;

Attendu que le préjudice ainsi causé à la société Vasco International Enterprises sera réparé par une somme de 3 000 euros ;

Attendu en revanche que N. M. ne saurait se plaindre de l'action légitime de la bailleuse tendant à recouvrer par une voie de droit expressément prévue à son profit les sommes qui lui sont dues ;

Sur l'exécution provisoire :

Attendu que, pour solliciter le bénéfice de l'exécution provisoire, la société Vasco International Enterprises invoque les dispositions de l'article 202 du Code de procédure civile et l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible ;

Attendu cependant que toute condamnation au paiement d'une somme suppose une créance certaine, liquide et exigible, et qu'il ne s'agit pas là des conditions prévues par l'article 202 du Code de procédure civile pour assortir la décision de condamnation de l'exécution provisoire ;

Attendu que la société Vasco International Enterprises sera donc déboutée de sa demande à ce titre ;

Sur les dépens :

Attendu que, conformément à l'article 231 du Code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL STATUANT CONTRADICTOIREMENT,

Condamne N. M. à payer à la société Vasco International Enterprises la somme de 34 749 07 euros au titre des loyers et charges impayés, des pénalités de retard et des indemnités d'occupation, ainsi que celle de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

Valide la saisie-gagerie pratiquée le 9 mars 2005 suivant exploit de Me Marie-Thérèse Escout-Marquet, huissier, et autorise la poursuite des opérations en vue de la vente pour le paiement des sommes ci-dessus outre intérêts et frais,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Mme Grinda-Gambarini, prés. ; Mme Gonelle, prem. subst. proc. gén. ; Mes Escout et Ray, av. déf.