

Tribunal de première instance, 11 janvier 2007, SAM Palais de l'automobile c/ D., M., L., R., Sté Y. M. & Cie et Y. M.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	11 janvier 2007
<i>IDBD</i>	27280
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Contrat de louage

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2007/01-11-27280>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Procédure civile

Interruption et reprise d'instance : article 389 du Code de procédure civile - Décès d'une des parties, intervenue après les plaidoiries (CPC, art. 391) - - Non-réouverture des débats - Trouble de jouissance subi par le locataire commercial à la suite d'une action concernant la propriété du fonds loué (C. civ., art. 1566) - Réparation du préjudice : diminution du loyer et non-octroi de dommages et intérêts

Résumé

Sur la réouverture des débats

Il est vrai que l'article 389 du Code de procédure civile prévoit que le décès de l'une des parties interrompt l'instance à partir de la notification de cet événement à la partie adverse, il ressort de l'article 391 du même code que le décès ne peut pas différer le jugement lorsqu'il est survenu après l'achèvement des plaidoiries ;

Le Tribunal a entendu les plaidoiries lors de son audience du 6 juillet 2006, soit avant le décès d'E. D. ; que les instances n'ont donc pas été interrompues ;

Il est cependant toujours loisible aux juges, hors de toute interruption de l'instance d'ordonner la réouverture des débats si les circonstances l'exigent ;

Il n'apparaît pas opportun de rouvrir les débats alors que les parties se sont complètement expliquées, que les ayants droit d'E. D. n'ont pas fait état de faits nouveaux et que son décès ne paraît pas modifier par lui-même les données du litige ;

En outre l'instance la plus ancienne a déjà duré plus de trois années et que son jugement ne saurait plus être différé ;

Il n'y a donc pas lieu à réouverture des débats ;

Sur l'existence d'un manquement imputable aux bailleurs

1° Sur le principe du manquement

Il est constant qu'une partie des locaux loués n'était pas la propriété des bailleurs, mais celle de l'État ;

Les bailleurs ont ainsi manqué à l'obligation ci-dessus rappelée et ont engagé par ce seul fait leur responsabilité ;

L'article 1002 du Code civil prévoit que l'inexécution d'une obligation expose son débiteur au paiement de dommages-intérêts alors même qu'il n'y a aucune mauvaise foi de sa part ; qu'il n'y a donc pas lieu de rechercher si les bailleurs ont ignoré ou sciemment caché à leur locataire ou à l'agent immobilier que les locaux litigieux n'étaient pas leur propriété ;

Ce même texte ne permet au débiteur de s'exonérer qu'en justifiant que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée ;

La mauvaise connaissance de leurs droits ne saurait être considérée comme une cause étrangère alors qu'il appartient à tout propriétaire d'en vérifier l'existence ; que l'action d'un mandataire ne constitue pas davantage une cause étrangère pour son mandant ;

Les bailleurs ne peuvent donc pas se dégager de leur responsabilité en invoquant les mauvais conseils ou renseignements que leur aurait donné leur agent immobilier ;

2° Sur l'étendue du manquement

Le présent litige a pour seule origine la revendication par l'État de locaux jusque la inclus parmi ceux loués à la société Palais de l'automobile ;

Il ressort de la convention d'occupation précaire conclue pour 3 ans le 14 août 2001 entre l'État de Monaco et la société Palais de l'automobile que le local litigieux est ainsi défini :

« En tréfonds du Domaine Public de l'État : un local d'une superficie de 81 m² tel que ledit local figure sous teinte jaune au plan ci-annexé et tel que ledit local existe dans son état d'aménagement, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du BÉNÉFICIAIRE qui déclare parfaitement le connaître pour l'occuper actuellement » ;

3° Sur les conséquences du manquement constaté

Il résulte de l'article 1566 du Code civil que, lorsque le locataire a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, il a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire ;

Le Tribunal estime en conséquence devoir réparer le préjudice subi par la société Palais de l'automobile par la réduction du loyer et non sous la forme d'une indemnité ou d'une autorisation d'activité supplémentaire ;

Il y a lieu, pour déterminer la proportion de la perte de jouissance envisagée par la loi, de tenir compte non seulement de la superficie concernée, mais aussi de l'utilité et de la destination des lieux en cause ;

Le Tribunal,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant les faits suivants :

Aux termes d'un acte authentique reçu le 14 novembre 1973 et 3 janvier 1974 par Maître Henry Rey, notaire à Monaco, L. B. épouse M. R. N. et B. N. R. ont procédé au partage de certains biens immobiliers dépendant de la succession d'I. B. parmi lesquels figurait l'immeuble dénommé V. B., sis à Monaco ;

Suivant acte sous seing privé du 16 août 2000, enregistré le 28 août suivant (Folio 150 Case 5), C. R., B. N. R., A. M. épouse D. et L. M., tous représentés par « Y. M., Agence M. », ont conclu avec la société anonyme monégasque dénommée Palais de l'automobile un bail à loyer commercial portant sur des locaux dépendant de la V. B., ainsi décrits : « Trois pièces avec vestibule, débarras, dépendances au rez-de-chaussée. Au sous-sol un local à usage d'entrepôt. Un dépôt sous le trottoir, une cave E avec local annexe, la cour intérieure de l'immeuble avec dépendance » ;

Le bail avait une durée de « 3-6-9 ans à dater du 1er août 2000... jusqu'aux échéances des 31 juillet 2003 31 juillet 2006 31 juillet 2009 » et le loyer annuel était fixé à 160 000 francs, révisable chaque année en fonction des variations de l'indice du coût de la Fédération nationale du bâtiment ;

Ce bail faisait suite à la cession à la société Palais de l'automobile par J. G. et R. S., suivant actes authentiques reçu les 22 novembre 1999, 4 juillet et 2 août 2000, des droits nés d'un précédent bail conclu le 1er août 1985 au sujet des mêmes locaux ;

Le 8 février 2001, l'État de Monaco s'est prétendu propriétaire depuis 1973 d'un local situé sous le trottoir et a proposé à la société Palais de l'automobile une convention d'occupation précaire ;

Expliquant que ce local faisait partie de ceux loués, la société Palais de l'automobile a engagé des discussions avec les bailleurs pour obtenir une diminution du loyer et l'autorisation d'ajouter à ses activités celle du montage et de démontage d'autoradio ;

Après engagement d'une instance judiciaire par la société Palais de l'automobile, les bailleurs lui ont fait signifier, le 13 septembre 2004, un acte intitulé « notification et mise en demeure » par lequel ils la sommaient d'une part de payer un arriéré de loyer de 20 703,08 euros, calculé sur le loyer convenu au bail, d'autre part de respecter l'objet du bail en supprimant l'activité d'installation d'équipements automobiles, notamment appareils multimédia, alarmes, « GPD », autoradios..., à défaut de quoi ils se prévaudraient de la clause résolutoire prévue au bail ;

Ces faits et actes ont donné lieu à trois instances judiciaires :

Instance consécutive à la convention d'occupation précaire (n° 522 du rôle de l'année judiciaire 2002-2003)

Par l'exploit susvisé du 3 avril 2003, la société Palais de l'automobile a fait assigner les bailleurs susvisés ; elle demandait au Tribunal, avec le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

constater que les défendeurs lui avaient donné à bail une partie de local dont ils avaient été expropriés, ce qu'ils ne pouvaient ignorer,

dire et juger que les bailleurs s'étaient engagés, par courrier du 2 mai 2002, à ramener le loyer annuel à la somme de 15 600 euros hors charges et hors indexation contractuelle et à maintenir ce loyer durant neuf ans à compter du 1er janvier 2002,

constater que l'accord des parties avait été parfait sur ce point,

dire et juger que le loyer s'élève à la somme de 15 600 euros depuis le 1er janvier 2002 et qu'il sera maintenu sur cette base durant neuf ans à compter de cette date.

dire et juger que cette fixation du nouveau loyer et son maintien durant neuf ans revêtent un caractère indemnitaire, les parties ayant évalué le préjudice subi par la société à la somme globale de 79 126,56 euros,

dire et juger en conséquence, vu les dispositions d'ordre public de la loi n° 490, que dans les hypothèses où les défendeurs ou leurs ayant-droit solliciteraient une augmentation de loyer en application de cette loi avant le 31 décembre 2010, la société serait en droit de solliciter paiement d'une indemnité différentielle,

désigner d'ores et déjà tel expert qu'il plaira au Tribunal afin de fixer cette indemnité,

condamner solidairement les défendeurs à lui payer une indemnité de 20 000 euros en réparation du préjudice causé par leur résistance, qualifiée d'abusive et d'injustifiée,

titre subsidiaire, constater que les défendeurs ont agi de mauvaise foi en rompant brutalement les pourparlers menés depuis plusieurs mois et les condamner solidairement à payer une indemnité de 110 000 euros ;

La société Palais de l'automobile a maintenu ses prétentions dans ses écritures des 29 décembre 2004 et 13 avril 2005 ; y ajoutant, elle a demandé au Tribunal :

d'ordonner la jonction de l'instance avec celle introduite par l'assignation du 5 octobre 2004, ci-dessous décrite,

de donner acte aux défendeurs de leur offre de voir le loyer réduit de la seule redevance servie à l'État et de dire et juger qu'ils ont ainsi implicitement mais nécessairement renoncé à invoquer la résiliation du bail et l'expulsion de la société évoquées dans l'acte extrajudiciaire précité du 13 septembre 2004 ;

Les défendeurs ont d'abord soulevé une exception dilatoire d'appel en garantie sur laquelle le Tribunal a statué par jugement du 5 février 2004 en les autorisant seulement à faire assigner Y. M. et la société Y. M. et Cie en déclaration de jugement commun ;

Par conclusions du 4 novembre 2004, les défendeurs se sont opposés aux prétentions de leur adversaire et ont demandé au Tribunal de :

constater la jonction de plein droit de l'instance avec celle ouverte sur leur assignation signifiée le 8 mars 2004 à Y. M. et à la société Y. M. et Cie, ci-dessous exposée,

de constater l'absence d'aucun accord transactionnel,

de dire et juger que « la nature du local qualifié par le bail de dépôt sous le trottoir et l'usage correspondant qui en est fait... permet de déclarer satisfaisante l'offre... de déduire le montant de la redevance que [la société] paye à l'État de Monaco, de celui fixé par le contrat de location »,

d'ordonner l'exécution provisoire « en ce qui concerne la fixation du prix du loyer dans les conditions offertes et réitérées par le bailleur et avec tous les effets de droit qui s'y rattachent »

de condamner reconventionnellement les demandeurs à payer à chacun d'eux une indemnité de 5 000 euros « pour sanctionner une procédure manifestement abusive et vexatoire »,

subsidiairement d'enjoindre aux appelés en intervention forcée de se soumettre aux prescriptions du jugement précité sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir et de les condamner solidairement à leur payer une indemnité de 2 500 euros en réparation du préjudice causé par leur attitude abusive et dilatoire,

toujours à titre subsidiaire, d'ordonner la production aux débats de la convention d'occupation précaire et de l'acte par lequel la société demanderesse a acquis ses droits au précédent locataire, la société Simcol ;

Les défendeurs ont en outre sollicité :

le 24 février 2005, que le jugement à intervenir soit déclaré commun et opposable à Y. M. et à la société Y. M. et Cie ;

le 27 juin 2005, acte de ce qu'ils concluaient sous réserve d'une action en résiliation du bail suite à leur commandement précité le 13 septembre 2004 et qu'ils se réservaient d'initier une action principale à l'encontre de la société Y. M. et Cie et d'Y. M. ;

Les demandeurs se sont opposés à la jonction sollicitée par les défendeurs ;

Par conclusions du 15 février 2006, E. D. et L. C. M. ont déclaré reprendre l'instance à la suite de la mort d'A. M. décédée à Bologne (Italie) le 18 octobre 2005 ;

Assignation délivrée à la suite du jugement du 5 février 2004 (n° 500 du rôle de l'année judiciaire 2003-2004)

Par le jugement précité du 5 février 2004, le Tribunal a débouté les bailleurs de leur exception d'appel en garantie au motif que l'examen des griefs formulés par eux contre Y. M. et la société Y. M. et Cie différerait de façon excessive le jugement de la cause principale :

En revanche il les a autorisés à appeler ces parties en déclaration de jugement commun ;

Suivant l'exploit susvisé du 8 mars 2004, les bailleurs ont fait assigner la société Y. M. et Cie et Y. M. en déclaration de jugement commun, en présence de la société Palais de l'automobile ; ils ont en outre demandé :

qu'ils viennent « s'expliquer sur les allégations explicitées par la SAM Palais de l'automobile en son exploit d'assignation du 3 avril 2003, et plus particulièrement sur les raisons pour lesquelles le local situé sous le trottoir a été inclus dans la description de la chose louée, eu égard à la teneur des informations nécessairement à la connaissance du syndic, et sur la prétendue existence d'une transaction dont elle entend tirer la preuve des courriers qui lui ont été adressés et visés à son bordereau de communication de pièces du 8 mai 2003 »,

qu'ils viennent « entendre dire et juger que [les bailleurs] ne leur avaient consenti qu'un simple pouvoir de représentation et non point mandat de transiger, et qui plus est de substituer leur appréciation à la leur (cf. lettre du 29 juillet 2002, page 13), pour être tenus d'agir que selon leurs instructions, au demeurant consacrées par leur refus de signer le projet de protocole transactionnel et d'avenant au bail, et aussi de n'accepter que sous réserve le paiement d'un loyer ramené unilatéralement par le preneur à 15 600 euros par, soit 3 900 euros par trimestre »,

qu'ils viennent « entendre consacrer que dans le cadre de l'intervention forcée et en vertu de l'article 1837 du Code civil, [les bailleurs] ne pouvaient être tenus que dans les limites du pouvoir de représentation, et non de transiger, faute d'avoir ratifié expressément ou tacitement ce que la SCS Y. M. et Cie et le sieur Y. M. ont pu faire au-delà »,

qu'ils viennent « entendre dire et juger que la prétendue transaction invoquée... est de droit et de fait inexistante »,

la jonction avec l'instance précédemment décrite,

et acte de leurs réserves à agir tant contre la société Palais de l'automobile en réparation du préjudice causé par son action que contre les deux appelés en déclaration de jugement commun « pour transgression du pouvoir de représentation qu'ils leur avaient donné » ;

Les bailleurs ont ensuite établi les 4 novembre 2004, 24 février et 27 juin 2005 des écritures strictement identiques à celles rédigées aux mêmes dates dans le cadre de l'instance qui les oppose à la société Palais de l'automobile ; ils ont cependant demandé la condamnation d'Y. M. et de la société Y. M. et Cie à payer à chacun d'eux une indemnité de 2 500 euros ;

Concluant ensemble le 12 mai 2004, la société Y. M. et Cie et Y. M. ont d'abord soulevé l'irrecevabilité de ces prétentions pour défaut de qualité à agir et ont demandé la condamnation solidaire de leurs quatre adversaires à payer à chacun d'eux une indemnité de 5 000 euros en réparation du dommage causé par la procédure, selon eux abusive ;

titre subsidiaire, ils ont respectivement invoqué l'irrecevabilité des demandes en ce qu'elles visent la société Y. M. et Cie et demandé la mise hors de cause d'Y. M. ;

Dans leurs dernières conclusions du 18 février 2005, ils ont encore plus subsidiairement déclaré s'en rapporter à justice sur les demandes de jonction et ont demandé le rejet des demandes présentées contre eux ;

La société Palais de l'automobile a conclu le 16 juin 2004 pour s'opposer à la jonction de cette instance avec celle précédemment engagée ; elle a ensuite déposé le 31 décembre 2004 et 13 avril 2005 des écritures identiques à celles communiquées aux mêmes dates dans cette dernière instance ;

Le 15 février 2006, E. D. et L. C. M. ont déclaré reprendre l'instance à la suite du décès d'A. M. ;

Instance introduite à la suite de l'acte extrajudiciaire du 13 septembre 2004 (instance n° 133 du rôle de l'année judiciaire 2004-2005)

Part l'exploit susvisé du 5 octobre 2004, la société Palais de l'automobile a fait assigner ses bailleurs précités en « opposition » à cet acte : elle demandait au Tribunal :

d'ordonner la jonction de l'instance avec celle introduite le 3 avril 2003,

de dire et juger que cet acte est sans effet de droit,

de dire et juger que ses adversaires ont, en procédant à la signification de cet acte, fait preuve d'un acharnement préjudiciable et de les condamner en conséquence solidairement à lui payer une indemnité de 50 000 euros ;

Dans ses écrits ultérieurs des 31 décembre 2004 et 13 avril 2005, la société Palais de l'automobile a donné un caractère subsidiaire à des prétentions relatives au défaut d'effet de l'acte ; à titre principal, elle demande désormais au Tribunal de :

constater que les bailleurs ont demandé le 4 novembre 2004, dans le cadre de la première instance ci-dessus écrite, de déclarer satisfaisante leur offre de réduire le loyer du montant de l'indemnité servie à l'État et d'ordonner l'exécution provisoire de ce chef,

et de dire et juger qu'ils ont ainsi implicitement mais nécessairement renoncé à la mise en œuvre de la clause résolutoire ;

Concluant le 4 novembre 2004, les défendeurs se sont opposés aux demandes formées contre eux ; à titre reconventionnel, ils ont formé les prétentions suivantes :

dire et juger que le bail se trouve résilié, avec toutes conséquences de droit, par l'effet de la clause résolutoire reproduite dans l'acte,

ordonner l'expulsion de la société demanderesse et de tous occupants de son chef dans le mois de signification du jugement à intervenir, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier,

condamner cette société à payer à chacun d'eux une indemnité de 5 000 euros pour « sanctionner » le préjudice matériel et moral causé par son action et réparer le dommage causé par les soucis, tracas, sujétions et frais liés à cette procédure, et prononcer l'exécution provisoire ;

Les 7 mars et 27 juin 2005, les défendeurs ont ajouté les chefs de demande suivants :

déclarer nulle et de nul effet l'opposition à commandement,

et condamner la société Palais de l'automobile à leur payer la somme de 30 684,11 euros au titre de reliquat des loyers dus pour la période du 1er août 2000 au 28 février 2005, sauf à parfaire ;

Ils ont ramené ce dernier montant à 16 637,78 euros dans leurs écritures du 19 octobre 2005 ;

Enfin, comme dans les deux autres instances, E. D. et L. C. M. ont repris l'instance le 15 février 2006 ;

En dernier lieu, après les plaidoiries, E. D. est décédé à Bologne (Italie) le 22 septembre 2006 ;

Par acte du 1er décembre 2006, commun aux trois instances, G. D. M. D. et S. D., déclarant venir à ses droits, ont fait connaître ce décès aux autres parties et ont annoncé qu'ils requéraient la réouverture des débats ;

Le conseil de la société Palais de l'automobile a indiqué, par un courrier du 5 décembre 2006, que les articles 389 et suivants du Code de procédure civile « ne permettent pas de rabattre le délibéré » ;

Les parties ont débattu des moyens de droit et de fait suivants :

Sur les jonctions

la société Palais de l'automobile s'oppose à la jonction avec l'instance en déclaration de jugement commun au motif qu'elle serait de nature à retarder l'issue de l'instance principale d'autant que la société Y. M. et Cie et Y. M. ont refusé de s'expliquer rapidement et ont soulevé des moyens d'irrecevabilité ;

les bailleurs répondent que la jonction est de droit puisqu'elle ne constitue que l'exécution du jugement du 5 février 2004 ;

selon les appelés en déclaration de jugement commun, les demandes qui les concernent sont irrecevables et la demande de jonction correspondante doit suivre leur sort ;

Sur la qualité à agir des bailleurs à l'occasion de la demande de déclaration de jugement commun

la société Y. M. et Cie et Y. M. prétendent que cette demande, présentée par « les hoirs B. », émane d'une hoirie dépourvue de personnalité juridique de sorte qu'elle n'aurait pas qualité à agir ;

les bailleurs répondent qu'ils agissent chacun à titre personnel et que leur demande n'émane pas d'une hoirie ;

Sur la recevabilité des demandes contenues dans l'exploit d'assignation en déclaration de jugement

la société Y. M. et Cie et Y. M. exposent que l'action engagée contre eux ne pouvait tendre qu'à une déclaration de jugement commun et qu'une demande en justice est un acte juridique par lequel une personne soumet au juge une prétention et veut faire produire un effet un droit ; ils l'estiment :

que la prétention d'« entendre dire et juger bien fondés » les demandeurs en leur demande en intervention forcée est sans objet,

que les autres prétentions ne constituent pas des demandes en justice alors qu'on ne peut demander à un tiers de s'expliquer que par la voie de l'enquête et a fortiori hors de toute astreinte, que demander à un juge de qualifier une situation juridique, en l'espèce la portée d'un mandat, ne vaut pas prétention à l'encontre du tiers appelé en intervention forcée, que se faire « donner acte » ne peut pas non plus constituer une prétention ;

les bailleurs se bornent à voir dans ces moyens de défense des « arguties » et la manifestation d'un refus à s'expliquer et à exécuter le jugement du 5 février 2004 ;

la société Palais de l'automobile interprète le jugement du 5 février 2004 en ce sens que le Tribunal a estimé nécessaire la présence des appelés en intervention forcée « afin qu'ils apportent aux débats toutes explications notamment sur l'étendue du mandat qui leur a été confié et dans la mesure où ces explications pouvaient être fournies rapidement » ;

Sur la mise en cause d'Y. M. il prétend qu'il n'a agi pour le compte des bailleurs qu'en qualité de gérant commandité de la société Y. M. et Cie de sorte qu'il ne saurait être attiré à l'instance en son nom personnel ;

les bailleurs invoquent les termes du jugement rendu le 5 février 2004 et font valoir qu'Y. M. a signé seul un courrier adressé à leur conseil et qu'il appartient aux appelés en intervention forcée de produire le mandat dont il allègue à tort l'existence ;

Sur la nature et la destination du local litigieux

selon la société Palais de l'automobile, le local revendiqué par l'État constitue un élément essentiel à son activité car il donne seul accès depuis la voie publique à ses espaces d'exposition, d'achat et de vente d'automobiles et représente en outre plus de 10 % de la superficie donnée à bail ; elle en déduit que son préjudice excède le simple montant de la redevance payée à l'État pour l'occupation de ce local ;

les bailleurs répondent que la pièce litigieuse n'est qu'un petit local à usage de dépôt, d'une superficie d'environ 80 m² et situé sous le trottoir et qu'il ne sert pas d'accès aux espaces commerciaux, desservis par une port et par une rampe pavée qui leur appartiennent ; ils se fondent notamment sur la convention d'occupation et sur l'acte de cession du droit au bail, obtenus en exécution d'ordonnances de compulsoire et dont ils déplorent que la société Palais de l'automobile n'ait pas voulu les produire elle-même aux débats ; ils ajoutent que même s'il y avait situation d'enclave, l'article 567 du Code civil ouvrirait droit à un passage dont la pérennité serait ainsi assurée ; ils précisent que le dépôt ne sert qu'à conserver des pneus, des jantes, des bureaux démontés ou un vieux coffre-fort ; ils contestent donc l'existence d'un quelconque préjudice ;

Sur l'existence d'une transaction et d'un mandat donné à l'agent immobilier pour transiger

la société Palais de l'automobile soutient qu'il existe de la part des bailleurs un mandat apparent de négociateur et de transiger auquel elle a pu légitimement croire dès lors que la société Y. M. et Cie ou Y. M. ont géré de façon prolongée les biens des mandants sans protestation de ces derniers et que les engagements pris sur une réduction du loyer et l'autorisation d'exercer une activité complémentaire ont été exécutés durant deux ans ; elle voit également dans ces faits la preuve du consentement à une transaction selon les termes résultant des courriers échangés entre elle et l'agent immobilier ; elle considère que l'accord est devenu parfait indépendamment de la signature envisagée de la part des mandants qui n'aurait eu que valeur confirmative ;

les bailleurs répondent que ni l'agence M. ni le conseil de la société Palais de l'auto n'avait le pouvoir de régulariser des actes et qu'ils étaient simplement intervenus dans le cadre de pourparlers qui n'ont pas abouti à la signature d'une transaction ; ils précisent :

avoir eu une réaction de bailleur de bonne foi en acceptant une réduction du prix du loyer égale au seul montant de la redevance payée à l'État, et non la réduction beaucoup plus importante, en l'absence de tout préjudice, que tenait d'imposer sa locataire,

avoir assorti ses quittances de réserves, les paiements n'étant acceptés qu'à titre d'acompte et à valoir,

que son adversaire ne s'est d'ailleurs inquiétée qu'après l'engagement de l'instance de la teneur du prétendu mandat en faisant signifier une sommation interpellative à Y. M. ;

la société Y. M. et Cie et Y. M. expliquent que cette société a pris la succession de R. M., exerçant sous l'enseigne agent M. et fils qui bénéficiait d'un mandat de gestion conclu le 30 juin 1952 et tacitement renouvelé depuis ; ils affirment que la

société a, dans ce cadre, reçu mission de négocier un accord avec le locataire afin de mettre fin au litige et qu'elle n'est jamais sortie de ces limites puisqu'ils ont régulièrement informé leurs mandants des progrès des négociations et ont établi un projet de protocole d'accord, mais n'ont nullement conclu une transaction que seuls les bailleurs avaient le pouvoir d'accepter et de rendre parfaite ;

Sur la ratification de la transaction

la société Palais de l'automobile voit, de la part des bailleurs, une ratification tacite de la transaction invoquée dans le fait qu'ils ont accepté sans réserve ni protestation, de juillet 2002 à septembre 2004, de recevoir un loyer réduit et ont même délivré une quittance en juillet 2002 ;

les bailleurs reprennent leurs explications sur l'inexistence d'un mandat pour transiger ;

Sur l'idée subsidiaire de rupture abusive de pourparlers

la société Palais de l'automobile soutient qu'il y a eu abus à rompre brutalement, après sept mois, des pourparlers très avancés qui avaient donné lieu à la rédaction et à plusieurs modifications d'actes, ainsi qu'à une exécution au sujet de l'extension de l'activité et à la réduction du loyer ;

les bailleurs nient avoir commis un abus alors que leur adversaire cherchait à tirer un profit abusif d'une erreur commise par le rédacteur du bail : elle précise que la société Palais de l'automobile n'était pas en droit d'exiger des mesures contraires aux dispositions d'ordre public de la loi du 24 novembre 1948 : réduction substantielle du loyer, exclusion de toute augmentation du loyer ou paiement à défaut d'une indemnité différentielle ;

Sur la résiliation du bail

les bailleurs faisaient initialement valoir que la contestation élevée par leur locataire ne le dispensait pas de payer la totalité des loyers convenus et qu'en outre il a laissé impayé d'une part les loyers dus pour les périodes allant du 1er août au 30 septembre 2000 et du 1er avril au 30 juin 2002, d'autre part la somme correspondant à l'indexation des loyers prévue au bail ; ils admettent, dans leurs dernières écritures du 19 octobre 2005, que les loyers d'août et septembre 2000 ont été payés le 23 août 2000 sans qu'ils en soient informés ; ils ajoutent que les sommes dues n'ont pas été payées dans le délai d'un mois stipulé à la clause résolutoire et que la société Palais de l'automobile n'a pas demandé, avant l'expiration de ce délai, la suspension des effets de cette clause ; ils invoquent encore le fait que leur locataire a ajouté à ses activités, sans leur accord, l'installation de divers équipements ;

la société Palais de l'automobile répond qu'elle n'avait pas à solliciter la suspension de la clause résolutoire alors qu'elle sollicite que la mise en demeure du 13 septembre 2004 soit considérée sans effet de droit ; elle soutient qu'elle s'est bien acquittée des loyers tels qu'ils ont été fixés par la transaction ci-dessus invoquée et que les bailleurs avaient consenti à l'extension de l'objet de leur activité ; elle considère que les bailleurs ont renoncé à se prévaloir de la résiliation en faisant, dans leurs écritures du 4 novembre 2004, l'offre de réduire le loyer du montant de l'indemnité d'occupation payée à l'État et en sollicitant le prononcé de l'exécution provisoire à ce sujet ;

Sur la bonne ou mauvaise foi des bailleurs

la société Palais de l'automobile estime que les bailleurs ont fait preuve de mauvaise foi en faisant état des locaux litigieux dans les baux commerciaux successivement conclus au sujet de la V. B., alors qu'ils connaissaient parfaitement leur situation pour en avoir été expropriés par l'État et avoir reçu l'indemnité correspondante ; elle réaffirme qu'ils ont clairement mandaté Y. M. pour « négocier la situation » lorsqu'elle-même en a été informée ;

invoquant la présomption de bonne foi, les bailleurs répondent que « la faute dans la rédaction des baux » est imputable à l'agent immobilier qui devait, en cette qualité et en celle de syndic de l'immeuble, recueillir en temps utiles toutes les informations sur la situation foncière de l'immeuble ; ils ajoutent que l'État ne s'était jamais manifesté avant 2001 et nient avoir été « au courant de la procédure d'expropriation » ;

la société Y. M. et Cie et Y. M. indiquant que les auteurs des baux ont eu connaissance du jugement d'expropriation du 2 janvier 1973 par sa signification et par le paiement de l'indemnité fixée par le Tribunal ; ils affirment qu'eux-mêmes, en tant que gestionnaire ou syndic, n'en ont jamais été informés ni par les bailleurs ni par l'État, et y voient un dol de la part de leurs mandants dont certains ont signé les baux faisant état du local litigieux ; ils précisent que deux notaires ont été de même « trompés » sur la consistance des biens loués ;

Sur quoi, I Sur la réouverture des débats

Attendu que, s'il est vrai que l'article 389 du Code de procédure civile prévoit que le décès de l'une des parties interrompt l'instance à partir de la notification de cet événement à la partie adverse, il ressort de l'article 391 du même code que le décès ne peut pas différer le jugement lorsqu'il est survenu après l'achèvement des plaidoiries ;

Attendu que le Tribunal a entendu les plaidoiries lors de son audience du 6 juillet 2006, soit avant le décès d'E. D. ; que les instances n'ont donc pas été interrompues ;

Attendu qu'il est cependant toujours loisible aux juges, hors de toute interruption de l'instance d'ordonner la réouverture des débats si les circonstances l'exigent ;

Attendu qu'il n'apparaît pas opportun de rouvrir les débats alors que les parties se sont complètement expliquées, que les ayants droit d'E. D. n'ont pas fait état de faits nouveaux et que son décès ne paraît pas modifier par lui-même les données du litige ;

Attendu en outre que l'instance la plus ancienne a déjà duré plus de trois années et que son jugement ne saurait plus être différé ;

Attendu qu'il n'y a donc pas lieu à réouverture des débats ;

II Sur la jonction des instances

Attendu que le Tribunal doit examiner la demande de jonction préalablement à toute appréciation de la recevabilité des demandes faites contre la société Y. M. et Cie et Y. M. ;

Attendu que l'instance introduite sur assignation du 8 mars 2004 tend essentiellement à ce que le jugement à intervenir dans le litige opposant la société Palais de l'automobile à ses bailleurs soit déclaré commun à la société Y. M. et Cie et Y. M. ;

Attendu que la jonction de ces deux instances s'impose puisque la seconde n'est qu'un incident de la première ; que, contrairement à ce qu'il prévoit en matière d'exception dilatoire d'appel en garantie, le Code de procédure civile ne permet pas aux juges, en ses articles 386 et 388, d'ordonner une disjonction, par nature incompatible avec l'idée même de déclaration de jugement commun ; qu'en réalité, le Tribunal a déjà, par son jugement du 5 février 2004, reçu la demande en déclaration de jugement commun, conformément à l'article 388 du code précité, en estimant qu'elle ne ferait pas subir un trop long retard au jugement de la cause principale ;

Attendu qu'il existe, sur la seconde jonction sollicitée, un lien de connexité entre l'instance relative à l'acte du 13 septembre 2004 et l'instance initiale ;

Que ces deux instances sont relatives au même bail dont il est demandé de constater soit la révision par l'effet d'une transaction, soit la résiliation ;

Que la résiliation invoquée est fondée sur des faits soumis à l'appréciation du Tribunal dans le cadre de l'instance la plus ancienne ;

Que les écritures prises par le bailleur à l'occasion de la première instance lui sont opposées dans le cadre de la seconde ;

Attendu que la jonction est nécessaire à une bonne administration de la justice et doit être ordonnée ;

III Sur la recevabilité de la demande en déclaration de jugement commun et le maintien en cause d'Y. M.

A Sur la qualité à agir

Attendu qu'il résulte clairement de l'exploit d'assignation du 8 mars 2004 que les demandeurs en déclaration de jugement commun sont les quatre bailleurs précités, dont chacun fournit son identité et son adresse, et qu'ils se présentent dès le début de cet acte comme les copropriétaires indivis des locaux litigieux ;

Attendu que s'il est vrai qu'ils se désignent ensuite, dans les motifs et dans le dispositif de l'exploit comme « les hoirs B. » et que ces motifs visent à trois reprises « l'hoirie B. », il est manifeste que l'emploi de cette terminologie a pour seul but, par souci de simplification, d'éviter de répéter de façon fastidieuse les noms et prénoms des demandeurs qui demeurent les quatre personnes physiques identifiées en tête de l'exploit, pris en tant que membres de cette hoirie ;

Attendu que l'instance n'a donc pas été engagée par une entité dépourvue de personnalité juridique ;

Attendu que la société Y. M. et Cie et Y. M. ne peuvent avoir aucun doute sur ce point alors qu'Y. M. lui-même, s'est qualifié dans un courrier adressé le 13 décembre 2001 au conseil de la société Palais de l'automobile comme « représentant de la hoirie propriétaire » de l'immeuble V. B. (pièce n° 6 du dossier de la société Palais de l'automobile) ;

Attendu que l'exception d'irrecevabilité doit donc être rejetée ;

B Sur les autres moyens d'irrecevabilité

Premier et deuxième chefs de la demande

Attendu que l'expression « venir... entendre dire et juger bien fondés les hoirs B. en leur demande en intervention forcée... et ce afin que [les défendeurs] prennent part au litige qui les oppose à la société... Palais de l'automobile, le jugement à intervenir devant leur être déclaré commun » est certes alambiquée ;

Attendu qu'il est vrai qu'une assignation en déclaration de jugement commun ne donne pas en principe lieu à l'examen au fond de demande contre les parties ainsi appelées ;

Attendu qu'il convient cependant d'interpréter les termes sus rappelés comme la simple demande tendant à voir déclarer commun le jugement à intervenir dans la case principale, au sens de l'article 386 du Code de procédure civile ; qu'il ne peut y avoir là une cause d'irrecevabilité ;

Attendu que le deuxième chef de l'exploit critiqué invite les appelés en déclaration de jugement commun à fournir des explications sur divers faits ;

Attendu qu'il est exact qu'une telle invitation excède stricto sensu les limites de la simple assignation en déclaration de jugement commun et ne constitue pas une prétention soumise à l'appréciation du Tribunal ;

Attendu que, comme l'indiquent à juste titre les défendeurs, il ne sauraient être tenus de fournir de telles explications alors que l'article 329 du Code de procédure civile, qui déclare tenu de témoigner quiconque en est légalement requis, n'est applicable qu'aux témoins dont le Tribunal a ordonné l'audition au cours d'une enquête ;

Attendu que la loi ne prévoit aucun moyen pour contraindre une personne appelée en déclaration de jugement commun ni à comparaître ni à participer aux débats ; qu'il n'existe aucun droit le demandeur en intervention forcée à obtenir contre elle une astreinte pour la forcer à fournir des explications ;

Attendu que les demandes tendant à ce qu'il soit fait injonction aux défendeurs de s'expliquer et à ce qu'une astreinte soit dans ce but prononcée contre eux doivent donc être déclarées irrecevables faute de droit à agir ;

Troisième, quatrième et cinquième chefs de demande

Attendu que ces chefs tendent à ce que les appelés en déclaration de jugement commun entendent le Tribunal accueillir certaines prétentions des bailleurs relatives à l'étendue du mandat donné par eux à la société Y. M. et Cie ou à Y. M. ainsi qu'à la transaction invoquée par la société Palais de l'automobile ;

Attendu qu'il ne s'agit pas là de demandes en justice au sens de l'article 156 du Code de procédure civile, mais de simples moyens de défense contre les prétentions de la société Palais de l'automobile ;

Attendu qu'aucun texte ne réglemente la forme des conclusions écrites prises par les parties conformément à l'article 177 du même code, qui exige seulement qu'elles soient motivées ;

Attendu que les avocats défenseurs et les avocats ont instauré l'usage de distinguer dans leurs conclusions trois parties : un exposé des faits, un développement contenant leurs moyens de fait et de droit ainsi que, le cas échéant, la discussion de ceux de l'adversaire, et un dispositif énonçant précisément leurs demandes ;

Attendu qu'il serait souhaitable, dans un tel système, que le dispositif ne reprenne pas, même sous une forme résumée, les moyens précédemment exposés ; qu'il convient en effet qu'aucun doute ne puisse naître dans l'esprit de l'adversaire et des juges sur l'étendue des demandes dont est saisi le Tribunal ; que l'acte encourait même annulation pour défaut d'un élément essentiel, au sens de l'article 967 du Code de procédure civile, dans le cas où son excessive complexité l'empêcherait d'énoncer clairement l'objet de la demande ;

Attendu qu'en l'espèce, l'inclusion de simples moyens dans le dispositif des conclusions ne saurait être sanctionnée ni par la nullité des écritures, ni par leur irrecevabilité ;

Que la nullité n'est pas encourue, dès lors qu'elle ne fait pas ici obstacle à la détermination de l'objet de la demande ;

Qu'il n'y a pas davantage lieu à irrecevabilité, puisque cette sanction ne peut s'appliquer qu'à une demande en justice et non à la présentation d'un moyen de défense ;

Attendu que la société Y. M. et Cie doit donc être déboutée de leur exception d'irrecevabilité ;

Demandes de donné acte

Attendu qu'il est exact que la disposition par laquelle une partie demande aux juges de lui donner acte de déclarations ou de réserves ne saisit pas le juge d'un point litigieux et ne constitue pas une demande en justice ;

Attendu que, par ce seul fait, elle n'est pas susceptible d'irrecevabilité ;

Attendu que le fait de donner acte ne constitue en réalité qu'une simple constatation consignée dans un écrit ayant valeur probatoire ; qu'aucun texte n'exclut que cette constatation soit faite dans un jugement ;

Attendu qu'il est toutefois nécessaire qu'une telle constatation soit utile ;

Attendu qu'en l'espèce, la formulation par les bailleurs de réserves relatives à la recherche de la responsabilité de la société Palais de l'automobile est sans utilité dans le cadre de l'intervention forcée de la société Y. M. et Cie et d'Y. M. ;

Attendu que les réserves relatives à la recherche de la responsabilité de ces intervenants forcés pour transgression des limites de leur mandat ne sont pas nécessaires à préservation des droits des bailleurs ;

Attendu qu'il n'y a donc pas lieu de donner acte de ces réserves ;

C Sur le maintien d'Y. M. en la cause

Attendu qu'il est constant qu'Y. M. est intervenu au nom des bailleurs à l'occasion de discussions avec la société Palais de l'automobile ;

Attendu que l'intérêt de maintenir Y. M. dans la cause dépend de la qualité qu'il a prise pour représenter les bailleurs ;

Attendu que cette qualité est ambiguë aux yeux des parties puisque la société Palais de l'automobile invoque l'existence d'un mandat donné par les bailleurs soit à Y. M., soit à la société Y. M. et Cie ;

Attendu que le bail précité le 16 août 2000 est équivoque puisque les bailleurs y sont représentés par « Y. M., Agence M. », sans référence expresse à la société Y. M. et Cie ;

Attendu que les dossiers soumis à l'appréciation du Tribunal ne contiennent ni le mandat invoqué par la société Palais de l'automobile, qui ne serait que verbal, ni même un mandat de gestion, relatif à la V. B., en faveur de la société Y. M. et Cie ;

Attendu qu'il apparaît seulement que les précédents propriétaires de cet immeuble ont donné mandat de gérer, le 30 juin 1952, à R. M., « propriétaire-directeur de l'Agence M. & Fils, qui appartient manifestement à la famille d'Y. M. ;

Attendu qu'Y. M. n'établit pas dans quelles conditions ce mandat, ou le mandat de syndic qui s'y est substitué, est passé à une autre personne, alors que les bailleurs énoncent dans leurs écritures du 27 juin 2005 qu'il est devenu caduc ; qu'il ne propose pas non plus de démontrer que seule la société Y. M. et Cie a bénéficié des honoraires payés par les mandants ;

Attendu qu'il n'apparaît donc pas manifeste que la société Y. M. et Cie ait été la seule représentante des bailleurs à l'exclusion d'Y. M. ;

Attendu en outre que cette société a la forme d'une société en commandite simple dont Y. M. est le gérant commandité ; qu'en vertu de l'article 30 du Code de commerce, Y. M. est solidaire des engagements pris par la société ;

Attendu qu'il y a donc intérêt à le maintenir dans la cause ;

IV Sur l'existence d'une transaction

Attendu qu'après la signature de la convention d'occupation précaire précitée, la société Palais de l'automobile a proposé à l'Agence M., suivant courrier de son conseil en date du 3 décembre 2001, une transaction prévoyant le désistement de toute instance ou action contre la signature d'un nouveau bail avec réduction du loyer et autorisation de se livrer à une activité supplémentaire ; qu'il était notamment demandé à l'agent immobilier » d'attirer l'attention de vos clients sur le caractère particulièrement raisonnable de cette proposition « ;

Attendu que la société Y. M. et Cie a répondu le 13 décembre 2001 qu'elle avait besoin de temps, que les personnes qu'elle représentait souhaitaient un règlement amiable du litige et qu'elle s'engageait à répondre en sa qualité de représentant légal de la hoirie propriétaire, au plus tard le 31 janvier 2002 ;

Attendu que des pourparlers ont été conduits au cours des mois suivants ; que la société Y. M. et Cie a indiqué le 2 mai 2002 que les bailleurs acceptaient que le montant du loyer, fixé à 3 900 euros par trimestre hors charge et annuellement indexé, soit maintenu durant 9 ans à compter du 1er janvier 2002 et autorisaient leur locataire à effectuer le montage et le démontage d'autoradios ;

Attendu que le conseil de la société Palais de l'automobile a adressé le 22 juillet 2002 à l'agent immobilier des projets de transaction et d'avenant au bail ; que le mot » projets « est spécialement souligné dans sa lettre de transmission ;

Attendu que la société Y. M. et Cie a sollicité le 23 juillet suivant diverses modifications et signalé que les bailleurs refusaient de prendre en charge les honoraires du conseil de leur locataire ;

Attendu qu'Y. M. a accusé réception le 29 juillet 2002 d'un message télécopié contenant un nouveau projet de transaction qu'il a estimé » conforme à la situation juridique et financière de ce dossier « ; qu'il a précisé que dès réception du projet par courrier, il le transmettrait » aux personnes concernées pour signature « ;

Attendu que cette signature n'est jamais intervenue malgré un courrier du 17 septembre 2002 par lequel le conseil de la société Palais de l'automobile a mis en demeure Y. M. » au nom et pour le compte de ses mandants », d'avoir à procéder avant le 30 septembre suivant à la signature des documents en cause, sous menace d'engagement d'une procédure judiciaire ;

Attendu qu'à la même époque, l'Agence M. a délivré, le 22 juillet 2002, deux quittances de loyer pour les deuxième et troisième trimestres de l'année 2002 ; que les paiements ont été faits sur la base d'un loyer trimestriel ramené à 3 900 euros, au lieu de celui de 5 183,27 euros versé pour le trimestre précédent, et qu'il a été consenti au locataire une remise sur loyer de 1 283,27 euros, correspondant à un trop perçu pour les périodes précédentes ;

Attendu que ces modalités correspondent aux calculs faits par la société Palais de l'automobile à l'occasion de son offre de transaction qui contenait notamment une diminution de loyer avec effet à partir du 1er janvier 2002 ;

Attendu que les bailleurs admettent seulement avoir chargé leur agent immobilier d'entreprendre des négociations avec leur locataire ;

Attendu qu'il ne ressort pas des faits ci-dessus exposés que ni la société Y. M. et Cie ni Y. M. ait reçu le pouvoir de transiger au nom des bailleurs ; qu'au contraire les termes de leurs courriers montrent que toutes les modifications du projet d'accord devaient être soumises à l'appréciation et à l'accord des bailleurs ; qu'aucune partie ne produit aux débats un écrit par lequel les bailleurs auraient donné mandat de transiger ;

Attendu que la société Palais de l'automobile n'a pu se méprendre sur le fait que seule la signature par les bailleurs du protocole d'accord transactionnel devait rendre la transaction parfaite ;

Attendu que cette signature était d'autant plus nécessaire que la transaction requérait l'accord unanime de tous les copropriétaires indivis des locaux litigieux ;

Attendu que la société Y. M. et Cie a certes affirmé dans son courrier du 2 mai 2002 que ses mandants » acceptaient « la réduction du loyer ;

Attendu que la société Palais de l'automobile n'a cependant pas pu croire que cette lettre valait engagement alors qu'elle n'avait pas considéré comme tel le précédent courrier du 23 janvier 2002 pourtant rédigé dans les mêmes termes ; que le verbe » accepter « devait donc s'entendre au sens restreint d'être disposé à transiger et ne valait pas accord d'autant que des détails importants restaient à régler ;

Attendu que la délivrance des quittances n'établit de façon certaine ni l'existence d'un mandat de transiger, ni un consentement tacite à la transaction alors qu'à la même époque, les bailleurs ou certains d'entre eux ont refusé de signer l'acte destiné à constituer la transaction ;

Attendu que leur refus ne permet pas davantage de présumer que le paiement par le locataire, jusqu'à leur assignation en justice le 3 avril 2003, d'un loyer réduit a valu ratification tacite d'une transaction puisque l'existence de cette transaction n'est pas établie ;

Attendu qu'il convient donc de débouter la société Palais de l'automobile :

de sa demande tendant à la constatation de l'existence et de la teneur de la transaction alléguée,

et de sa demande en reconnaissance de son droit à réclamer une indemnité différentielle en cas d'augmentation de loyer, dont le bien-fondé dépendait de celui de la demande relative à la transaction ;

V Sur la résiliation du bail

Attendu que les parties au bail litigieux du 16 août 2000 y ont notamment stipulé que le défaut de paiement du loyer ou l'inexécution de l'une des clauses du bail entraînerait de plein droit, à la volonté du seul bailleur, la déchéance du preneur dans tous les droits et bénéfices qu'il lui confère, sans qu'il soit besoin de faire prononcer la résiliation judiciairement, un mois après un commandement demeuré infructueux ;

Attendu que les bailleurs ont fait signifier à leur locataire, le 13 septembre 2004, un acte extrajudiciaire par lequel ils déclaraient être créancier de loyers calculés déduction faite de l'indemnité d'occupation payée à l'État, soit 3 704,41 euros pas an, mais majorés des montants correspondant à l'indexation prévue au bail ; qu'ils exposaient que leur locataire ;

n'avait rien versé pour les périodes allant du 1er août au 30 septembre 2000 et du 1er avril au 30 juin 2002,

n'avait payé qu'une partie du loyer pour les autres trimestrialités ayant couru jusqu'au 30 septembre 2004 ;

Attendu que les bailleurs ont en outre reproché à leur locataire d'exercer une activité, non prévue au bail, d'installation de divers équipements et notamment multimédias, alarmes, CPD, autoradios, etc. ;

Attendu qu'ils ont mis en demeure la société Palais de l'automobile de cesser cette activité et de régler un arriéré de loyer de 20 703,08 euros, le tout dans le délai d'un mois, à défaut de quoi ils se prévaudraient de la clause résolutoire insérée au bail, dont l'acte reproduit la teneur ;

Attendu qu'il est désormais constant que les loyers dus pour les mois d'août et septembre 2000 ont bien été réglés ;

Attendu que la société Palais de l'automobile prétend s'être régulièrement acquittée, depuis le 1er janvier 2002, du loyer trimestriel de 3 900 euros prévu lors des pourparlers transactionnels ;

A Sur la prétendue renonciation au droit de se prévaloir de la résiliation

Attendu qu'il est exact que les bailleurs ont, dans des écritures du 4 novembre 2004, demandé au Tribunal de déclarer satisfaisante leur offre de déduire du loyer le montant de la redevance payée à l'État ;

Attendu que cette offre ne peut pas être considérée comme une renonciation implicite à se prévaloir de la résiliation du bail alors que les bailleurs ont tenu compte de cette déduction dans l'acte du 13 septembre 2004 et y ont prétendu que sa locataire avait partiellement omis de s'acquitter du loyer ainsi réduit ;

Attendu qu'il n'y a donc aucune contradiction entre ces deux écrits puisque les bailleurs se sont bornés, dans leurs conclusions précitées, à demander au Tribunal de consacrer l'évaluation du loyer qu'ils avaient invoquée dans leur acte extrajudiciaire pour en déduire un défaut de paiement de ce loyer ;

B Sur le fond

Attendu que l'article 989 du Code civil oblige les parties à une convention légalement formée de l'exécuter de bonne foi ;

Attendu que la société Palais de l'automobile a continué, après le 3e trimestre 2002, à payer le loyer trimestriel de 3 900 euros qu'elle avait déjà réglé pour les trois premiers trimestres de la même année ;

Attendu que les bailleurs n'ont alors émis aucune protestation jusqu'au moment où ils ont été assignés en justice le 3 avril 2003 ;

Attendu qu'ils ont encore attendu 18 mois, alors que l'instance judiciaire ouverte sur cette assignation était en cours, pour faire signifier leur acte extrajudiciaire ;

Attendu que la prolongation de la durée de l'instance leur a été principalement imputable puisqu'ils ont pris l'initiative de faire intervenir la société Y. M. et Cie et Y. M. aux débats ;

Attendu qu'à l'époque même où ils se prévalaient de la clause résolutoire, ils prétendaient de façon injustifiée, dans leurs conclusions du 4 novembre 2004, contraindre ces parties à fournir des explications sous peine d'astreinte et retardaient ainsi l'issue des débats ;

Attendu que les prétentions du Palais de l'automobile relatives à l'existence d'une transaction n'étaient pas dénuées de sérieux ; que les bailleurs avaient par leur attitude, laissé s'installer une situation confuse ;

Attendu que les bailleurs ont, dans de telles circonstances, abusé de leur droit de se prévaloir de la clause résolutoire alors que l'exécution de bonne foi du bail aurait dû les conduire à attendre l'issue de la procédure introduite par sa locataire sans compliquer la mise en état de cette instance en voulant faire produire à l'intervention forcée de la société Y. M. et Cie et d'Y. M. des effets excédant gravement la simple déclaration de jugement commun ;

Attendu qu'il convient en conséquence de déclarer sans effet l'acte extrajudiciaire du 13 septembre 2004 et de débouter les bailleurs de leurs demandes reconventionnelles tendant à :

la constatation de la résiliation,

l'expulsion de la locataire,

et la condamnation de cette dernière au paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice causé par son action en contestation de l'acte ;

VI Sur la demande subsidiaire de la société Palais de l'automobile et sur la demande en paiement d'arriérés de loyer

Attendu que la société Palais de l'automobile invoque subsidiairement la rupture fautive par les bailleurs des pourparlers ci-dessus rapportés ;

Mais attendu qu'elle décrit le préjudice dont elle demande réparation comme celui résultant du fait que ses bailleurs lui ont donné à bail des locaux dont ils n'étaient plus propriétaires : la perte partielle de la propriété commerciale sur un élément primordial du fonds de commerce ;

Attendu que le préjudice invoqué aurait donc pour origine non la rupture des pourparlers mais un manquement par les bailleurs de leur obligation de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail, telle qu'elle est prévue par l'article 1559 du Code civil ;

Attendu qu'il est donc ici inutile d'examiner si la rupture des pourparlers a été fautive ; qu'il convient seulement de rechercher si les bailleurs se sont acquittés de cette obligation ;

A Sur l'existence d'un manquement imputable aux bailleurs

Sur le principe du manquement

Attendu qu'il est constant qu'une partie des locaux loués n'était pas la propriété des bailleurs, mais celle de l'État ;

Attendu que les bailleurs ont ainsi manqué à l'obligation ci-dessus rappelée et ont engagé par ce seul fait leur responsabilité ;

Attendu que l'article 1002 du Code civil prévoit que l'inexécution d'une obligation expose son débiteur au paiement de dommages-intérêts alors même qu'il n'y a aucune mauvaise foi de sa part ; qu'il n'y a donc pas lieu de rechercher si les bailleurs ont ignoré ou sciemment caché à leur locataire ou à l'agent immobilier que les locaux litigieux n'étaient pas leur propriété ;

Attendu que ce même texte ne permet au débiteur de s'exonérer qu'en justifiant que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée ;

Attendu que la mauvaise connaissance de leurs droits ne saurait être considérée comme une cause étrangère alors qu'il appartient à tout propriétaire d'en vérifier l'existence ; que l'action d'un mandataire ne constitue pas davantage une cause étrangère pour son mandant ;

Attendu que les bailleurs ne peuvent donc pas se dégager de leur responsabilité en invoquant les mauvais conseils ou renseignements que leur aurait donné leur agent immobilier ;

Sur l'étendue du manquement

Attendu que le présent litige a pour seule origine la revendication par l'État de locaux jusque là inclus parmi ceux loués à la société Palais de l'automobile ;

Attendu qu'il ressort de la convention d'occupation précaire conclue pour 3 ans le 14 août 2001 entre l'État de Monaco et la société Palais de l'automobile que le local litigieux est ainsi défini :

En tréfonds du Domaine Public de l'État : un local d'une superficie de 81 m² tel que ledit local figure sous teinte jaune au plan ci-annexé et tel que ledit local existe dans son état d'aménagement, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Bénéficiaire qui déclare parfaitement le connaître pour l'occuper actuellement » ;

Attendu que la même désignation est reprise dans une seconde convention conclue le 5 mars 2004 à la suite de l'expiration de la précédente ;

Attendu que la société Palais de l'automobile s'est abstenue de produire le texte de la convention de 2001 dont l'examen était pourtant indispensable au Tribunal pour apprécier les droits des parties, surtout lorsque les écritures des parties ont fait apparaître une grave divergence sur la consistance même du local litigieux ;

Attendu que les bailleurs ont dû obtenir, suivant ordonnance présidentielle du 10 février 2005, l'autorisation de se faire communiquer copie, avec l'assistance d'un huissier, de la convention d'occupation précaire ;

Attendu que les bailleurs ont choisi Maître Claire Notari pour remplir cette mission ; que cet huissier a obtenu du Service de l'Enregistrement, le 14 février 2005, copie de la convention ;

Attendu que cette copie inclut le plan annexé à l'acte ; que cette copie ne fait malheureusement pas apparaître les couleurs et ne permet pas de connaître jusqu'où s'étend le local litigieux ;

Attendu qu'il est certain que ce local comprend un espace sis sous le trottoir au droit de la V. B. qui se présente, selon les constatations faites le 20 juillet 2004 par le même Maître Notari, huissier (pièce n° 11 du dossier des bailleurs), comme un long et étroit quadrilatère d'une longueur d'environ 27 mètres pour une largeur variant seulement de 2,80 mètres à 3 mètres ;

Attendu que le plan annexé à la convention d'occupation précaire et les photographies jointes au constat établi le 3 février 2005 par Maître Notari (pièce n° 16) montrent que la V. B. est joutée par un important équipement routier dénommé échangeur Sainte-Dévote ;

Que cet échangeur comporte successivement, à partir de la villa, un trottoir pour piétons, une branche montante du boulevard E., puis, en contrebas, le boulevard R. et, au-dessus de lui, un pont supportant une autre branche du boulevard E. ;

Attendu que sous ce pont s'ouvre depuis le boulevard R. un passage à l'entrée duquel est apposée une enseigne portant le texte « Le Palais de l'auto » ; que ce passage, praticable en voiture, se prolonge dans le sous-sol de la V. B. jusqu'à une pièce aménagée en hall d'exposition pour automobiles ;

Attendu qu'avant d'arriver à la propriété des bailleurs, le passage s'enfonce sous la première branche sus décrite du boulevard E., puis sous le trottoir ; que le dépôt présente, à l'une de ses extrémités, une issue vers le passage, fermée par une porte visible sur les photographies de l'huissier ;

Attendu que les parties s'opposent sur la question de savoir si la section du passage située sous le trottoir fait partie à la fois des biens initialement loués et des biens qui font l'objet de la convention d'occupation précaire ;

Attendu que cette question a déjà été partiellement débattue lors des pourparlers conduits en 2002 ;

Attendu que la société Palais de l'automobile prétendait déjà, dans son courrier précité du 3 décembre 2001, que la parcelle litigieuse, présentée comme expropriée en 1973, constituait la seule entrée utilisable pour les véhicules qu'elle commercialise ;

Attendu que la société Y. M. et Cie a invoqué, dans sa réponse du 23 janvier 2002, l'existence d'une servitude de passage immuable assurant l'accès des véhicules au sous-sol ;

Attendu que le projet de transaction produit par la société Palais de l'automobile (pièce n° 15 de son dossier) ne vise que le « dépôt sous le trottoir » et ne reprend pas l'idée selon laquelle la parcelle litigieuse constituerait un élément essentiel du fonds ; qu'à ce sujet, Y. M. avait écrit le 23 juillet 2002 que, si « dépôt sous trottoir » n'aurait pas dû figurer au bail, « cela ne change rien quant à l'entrée et l'accès du sous-sol... Avec ou sans le » dépôt sous le trottoir «, l'accès reste le même. Le bail n'indique pas que nous sommes propriétaires de l'entrée, c'est une désignation de ce qui est mis à disposition » ;

Attendu que la société Palais de l'automobile ne rapporte pas la preuve, qui lui incombe, que la partie du passage située sous le trottoir faisait partie des lieux loués ;

Attendu que le coloriage des copies de plan qu'elle produit (pièce n° 18 et 26) est sans valeur probante puisqu'il n'émane que d'elle ; qu'il en va de même des trois plans annexés par l'huissier à son constat précité du 20 juillet 2004, qui ne sont pas des calques de plans de sécurité contre l'incendie ;

Attendu que le bail du 16 août 2000 s'est borné à reprendre de façon littérale la description sommaire faite dans les baux conclus les 1er août 1985 et 4 janvier 1979 avec les prédécesseurs de la société Palais de l'automobile ; que la partie privative du passage n'est ni visée ni décrite et que le bail n'établit donc pas qu'elle se soit étendue au-delà du tréfonds de l'immeuble et sous le trottoir ;

Attendu que le jugement d'expropriation du 2 février 1973, tel qu'il a été inscrit à la Conservation des hypothèques, n'est ici d'aucun secours puisqu'il ne décrit pas les parcelles expropriées ;

Attendu que l'huissier Notari a constaté le 20 juillet 2004 que le local sis sous le trottoir et utilisé comme dépôt par la société Palais de l'automobile a une surface d'environ 80 m², ce qui correspond à peu près à la superficie de 81 m² visée dans la convention d'occupation précaire et tend à démontrer que le passage ne fait pas partie du local concerné par cette convention ;

Attendu qu'il est en outre clair que le passage appartient au domaine public au moins dans sa plus grande partie située sous le boulevard E. ; que l'accès au sous-sol de la V. B. a donc toujours dépendu en réalité de la volonté de l'État ou d'obligations telles qu'une servitude ou un droit de passage qui s'imposeraient à lui ; qu'il est dès lors exact, comme l'écrivait Y. M., que les difficultés qui ont abouti aux conventions d'occupation précaire n'ont pas été de nature à aggraver la situation de dépendance de la société Palais de l'automobile ;

Sur les conséquences du manquement constaté

a) Diminution du loyer

Attendu que la société Palais de l'automobile se réfère expressément, dans son exploit d'assignation, à l'évaluation de son préjudice envisagée dans son projet de transaction ;

Attendu que ce projet prévoyait une indemnité de 79 126,56 euros acquittée au moyen d'une réduction de loyer étalée sur neuf années, ce qui conduisait à une diminution annuelle de 8 791,84 euros, soit un nouveau loyer annuel de 15 600 euros ;

Attendu que la société Palais de l'automobile demande désormais le paiement d'un capital ; qu'une telle disposition impliquerait en contrepartie le maintien des obligations locatives telles qu'elles ont été fixées par le bail ;

Attendu que les bailleurs admettent quant à eux le principe d'une réduction du loyer, mais seulement à hauteur de l'indemnité d'occupation payée à l'État ;

Attendu qu'il résulte de l'article 1566 du Code civil que, lorsque le locataire a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, il a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire ;

Attendu que le Tribunal estime en conséquence devoir réparer le préjudice subi par la société Palais de l'automobile par la réduction du loyer et non sous la forme d'une indemnité ou d'une autorisation d'activité supplémentaire ;

Attendu qu'il y a lieu, pour déterminer la proportion de la perte de jouissance envisagée par la loi, de tenir compte non seulement de la superficie concernée, mais aussi de l'utilité et de la destination des lieux en cause ;

Attendu que la société Palais de l'automobile n'indique pas la superficie totale des locaux mis à sa disposition ; que cette superficie n'est pas non plus précisée par son bail qui relate seulement que la location comporte des locaux sis d'une part au rez-de-chaussée de l'immeuble et d'autre part au sous-sol ;

Attendu que le Tribunal peut seulement se référer aux constatations faites le 20 juillet 2004 par l'huissier Notari ; qu'il en résulte :

que le rez-de-chaussée comporte un magasin de vente d'accessoires automobiles, ainsi que deux bureaux, et communique par un escalier avec le sous-sol,

que le sous-sol abrite à l'arrière, au débouché du passage venant de la voie publique, une surface d'exposition de véhicules, dans sa partie centrale un atelier et, accessible par une porte depuis cet atelier, le local appartenant à l'État ;

Attendu qu'à partir des plans de sécurité contre l'incendie reproduits par l'huissier avec une échelle indicative, l'ordre de grandeur de la superficie totale des deux niveaux loués se situe vers 1 000 m², que la surface du local litigieux est, selon la convention d'occupation précaire, de 81 m² ;

Attendu que le plan de sécurité contre l'incendie affiché sur les lieux attribue au local litigieux la destination de réserve de pièces détachées (photo n° 19 du constat d'huissier) ; que l'huissier a constaté que ce local était divisé en deux parties séparées par une cloison, que le sol était en ciment brut, que le mur du côté de l'atelier était revêtu d'une couche de peinture de propreté tandis que le mur du côté de la rue était en grosse maçonnerie, que l'éclairage extérieur n'était assuré qu'au plafond par des pavés de verre aveugle donnant sur le trottoir et que quatre piliers existaient dans une des parties ;

Attendu que le constat et les photographies qui y sont jointes confirment que le local sert essentiellement de dépôt ; qu'on y voit pêle-mêle :

des fournitures comme des jantes pour automobiles, des enjoliveurs de roue, des pneumatiques ou des produits chimiques,

des éléments de mobiliers : un réfrigérateur, un fauteuil, des tables, un radiateur, un coffre-fort marqué de traces de rouille, une armoire vestiaire,

et des éléments d'outillage : un établi roulant, des tuyaux, des pièces métalliques... ;

Attendu qu'il est certain que le local n'est adapté ni à la réception du public, ni à l'installation permanente d'un poste de travail, ni au dépôt de véhicule eu égard à son état et à son étroitesse ; que son aménagement est très sommaire puisqu'il ne comporte que quelques étagères ou meubles de rangement ;

Attendu que le bail du 16 août 2000 ne prévoit que l'activité de magasin d'exposition, d'achat et de vente d'automobiles et d'accessoires à l'exception de toute activité de garage, décrite comme les réparations mécaniques, de carrosserie et autres ;

Attendu que l'exploitation autorisée par ce bail rend utile un espace de dépôt qui ne peut cependant être qualifié d'essentiel ;

Attendu que le loyer initial était, hors indexation, de 160 000 francs par an, soit 24 391,84 euros ; qu'à compter du 1er janvier 2001, la société Palais de l'automobile a payé à l'État, pour l'occupation du local litigieux, 2 430 francs par an, avec indexation annuelle sur l'indice des prix à la consommation ; que ce montant a été porté en 2004 à 391 euros ;

Attendu que la réduction proportionnelle du loyer ne peut pas se limiter au montant de la redevance d'occupation précaire, mais doit être déterminée par rapport au bail ;

Attendu que le Tribunal est en mesure de statuer sans recourir à une expertise ; qu'il estime devoir fixer à 2 000 euros la diminution du loyer annuel ; que cette diminution devra jouer à compter du 1er janvier 2001, date à laquelle a commencé le paiement de la redevance d'occupation à l'État ;

b) Paiement de l'arriéré de loyer

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que la société Palais de l'automobile demeure débitrice envers les bailleurs de la différence entre les sommes dues depuis le 1er janvier 2001 au titre de nouveau loyer, y compris l'indexation prévue au bail, et celles qu'elle a effectivement versées ;

Qu'il convient de la condamner à paiement à hauteur de ce montant ;

Attendu toutefois que cette condamnation doit être limitée à ce qui est demandé ; que le Tribunal ne peut donc statuer que pour les loyers dus pour la période allant jusqu'au 28 février 2005 ;

VII Sur les demandes complémentaires de dommages-intérêts

A Demandes de la société Palais de l'automobile

Attendu que les bailleurs n'ont pas fait montre de résistance abusive en contestant les demandes relatives à l'existence d'une transaction et à la fixation d'une indemnité de 110 000 euros puisque le Tribunal a rejeté la demande principale de la société Palais de l'automobile et n'a accueilli que pour partie sa demande subsidiaire ;

Attendu qu'il y a donc lieu de débouter la société Palais de l'automobile de la demande de dommages-intérêts présentée dans le cadre de sa première instance ;

Attendu en revanche que, comme déjà indiqué plus haut, les bailleurs ont agi fautivement en faisant notifier à la société Palais de l'automobile l'acte extrajudiciaire du 13 septembre 2004 ;

Qu'ils ont ainsi contraint cette société, pour priver cet acte d'effet, d'introduire une nouvelle instance en justice et d'exposer des frais pour se défendre ;

Que ce préjudice justifie réparation sous forme d'une indemnité de 3 000 euros ;

B Sur les demandes des bailleurs

Attendu que les demandes de la société Palais de l'automobile ont été accueillies pour partie dans la première instance et complètement dans la seconde de sorte que ses actions en justice ne peuvent pas être considérées comme abusive ;
Attendu qu'il résulte de ce qui précède que la résistance d'Y. M. et de la société Y. M. et Cie ne saurait être considérée comme abusive ;

Attendu que les bailleurs doivent en conséquence être déboutés de leurs demandes respectives en dommages-intérêts ;

C Sur les demandes de la société Y. M. et Cie et Y. M.

Attendu que les bailleurs n'ont pas commis d'abus en provoquant leur intervention forcée ; qu'ils avaient en effet intérêt à leur rendre commun le jugement à intervenir sur les demandes formées par la société Palais de l'automobile qui mettaient en cause le rôle de la société Y. M. et Cie et d'Y. M. dans les pourparlers dont le Tribunal a eu à examiner s'ils avaient abouti ou non à une transaction parfaite ;

Qu'il y a lieu de débouter ces derniers et leurs demandes indemnitaires ;

VIII Sur l'exécution provisoire

Attendu que l'urgence prévue à l'article 202 du Code de procédure civile n'apparaît pas constituée en l'espèce ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de prononcer l'exécution provisoire ;

Et attendu que l'article 231 du Code de procédure civile met à la charge des dépens à la partie succombante ;

Attendu que la société Y. M. et Cie et Y. M. ne peuvent être considérés comme parties succombantes ;

Attendu que les autres parties ont respectivement succombé sur certains chefs de leurs demandes ; qu'il y a lieu, conformément à l'article 232 du Code de procédure civile, de faire masse des dépens et d'en répartir la charge entre elles ;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL, statuant publiquement et contradictoirement,

Constate la reprise de l'instance par E. D. L. C. M. venant aux droits d'A. M. décédée ;

Dit n'y avoir lieu ni à interruption de l'instance, ni à réouverture des débats à la suite du décès d'E. D. ;

Ordonne la jonction des trois instances respectivement enrôlées sous les numéros 522 du rôle de l'année judiciaire 2002-2003, 500 du rôle de l'année judiciaire 2003-2004 et 133 du rôle de l'année judiciaire 2004-2005 ;

Déclare irrecevable la prétention d'E. D. L. C. M., C. R. née

L. et B. N. R. tendant à ce que la société Y. M. et Cie et d'Y. M. reçoivent injonction de s'expliquer et à ce qu'une astreinte soit prononcée contre eux à cette fin ;

Déboute la société Y. M. et Cie et Y. M. de surplus de leur exception d'irrecevabilité ;

Maintient Y. M. dans la cause ;

Dit n'y avoir lieu aux constatations de donné acte sollicités par E. D., L. C. M., C. L. et B. N. R. ;

Déboute la société Palais de l'automobile de ses demandes tendant à faire constater l'existence d'une transaction entre elle et ses bailleurs et à faire reconnaître l'existence d'un droit à indemnité différentielle en cas de révision du loyer ;

Déclare sans effet l'acte extrajudiciaire signifié le 13 septembre 2004 à la société Palais de l'automobile ;

Dit qu'E. D., L. C. M., C. L. et B. N. R. n'ont pas renoncé à leur demande tendant à faire constater la résolution de plein droit du bail conclu le 16 août 2000 ;

Mais les déboute de cette prétention ;

Dit que la société Le Palais de l'automobile a été troublée dans sa jouissance, en vertu de ce bail, des biens visés dans la convention d'occupation précaire conclue le 14 août 2001 entre elle et l'État de Monaco ;

Dit que ces biens se constituent seulement du local à usage de dépôt situé sur le trottoir du boulevard E., à l'exclusion de tout ou partie du passage assurant l'accès au sous-sol de l'immeuble dénommé V. B., sis boulevard E., depuis le boulevard R. ;

Dit que le loyer convenu au bail du 16 août 2000 sera diminué de 2 000 euros par an à compter du 1er janvier 2001 ;

Condamne la société Palais de l'automobile à payer à E. D., L. C. M., C. L. et B. N. R., créanciers solidaires, la somme correspondant à la différence entre le montant révisé du loyer, compte tenu de l'indexation prévue au bail, et ce qui a été effectivement payé par cette société au titre des loyers dus jusqu'au 28 février 2005 ;

Condamne solidairement E. D., L. C. M., C. L. et B. N. R. à payer à la société Palais de l'automobile une indemnité de 3 000 euros ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes respectives ;

Fait masse des dépens ;

Condamne solidairement E. D., L. C. M., C. L. née R. et B. N. R. à en payer une moitié et la société Palais de l'automobile à payer l'autre moitié ;

En ordonne la distraction au profit de Maîtres Christine Pasquier-Ciulla, Étienne Léandri et Jean-Pierre Licari, avocats défenseurs, sous leur due affirmation et chacun pour ce qui le concerne ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef ;

Mme Grinda-Gambarini, prés. ; M. Biancheri, juge suppl. f.f. subs. proc. gén. ; Mes Pasquier-Ciulla, Léandri, Licari, av. déf. -