

Tribunal de première instance, 14 novembre 2013, Consorts d'A c/ AN

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	14 novembre 2013
<i>IDBD</i>	11610
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Contenu ; Baux ; Garanties et responsabilité ; Procédure commerciale

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2013/11-14-11610>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail commercial

Clauses prétendues abusives : Demande de suppression de celles-ci et de remboursement de charges s'agissant de clauses relatives aux obligations du locataire afférentes à :

- la modification des locaux et au choix de l'expert (14)
- la responsabilité des risques et périls en cas d'utilisation de l'ascenseur et d'incendie (17)
- les aléas causés par les travaux de réparation du bailleur (29)
- la visite des locaux commerciaux (32)
- l'application de l'article 989 du Code civil (39)
- le transfert des charges de copropriété afférentes au local occupé (40)
- le paiement des frais de bail (42)

Clauses prétendues abusives

- Rejet de la demande

- Ces dispositions contractuelles, applicables en vertu de l'article 989 du Code civil n'entraînent pas un déséquilibre manifesté des droits et obligations entre les parties, étant compatibles avec la loi (article 1553 et suivants du Code civil) et l'usage, les clauses d'irresponsabilité et de transfert des charges limité à la quote-part concernant le local occupé et excluant les gros travaux exceptionnels de copropriété étant valables comme résultant de la liberté des contractants et ne portant pas atteinte à une obligation essentielle du bailleur - D'où en conséquence : clauses ne pouvant être qualifiées d'abusives

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

R.

JUGEMENT DU 14 NOVEMBRE 2013

En la cause de :

M. C d'A, né le 22 septembre 1962 à Lugano (Suisse), de nationalité italienne, commerçant, demeurant actuellement X à Monaco,

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

Mme F d'A, née le 7 août 1970 à Monaco, de nationalité monégasque, demeurant X à Monaco,

INTERVENANTE VOLONTAIRE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'une part ;

Contre :

Mme W AN, née le 19 février 1940 à Rome (Italie), de nationalité italienne, sans profession, demeurant X à Monaco,

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 1er juin 2011, enregistré (n° 2011 /000619) ;

Vu le jugement avant-dire-droit de ce Tribunal en date du 3 mai 2012 ayant notamment débouté W AN de son exception d'incompétence et renvoyé la cause et les parties à l'audience du 13 juin 2012 ;

Vu les conclusions de Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur, au nom de W AN, en date des 13 juin 2012 et 24 avril 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de C d'A et F d'A, en date des 16 janvier 2013, 13 février 2013, 7 mars 2013 et 4 juillet 2013 ;

A l'audience publique du 3 octobre 2013, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 14 novembre 2013 ;

EXPOSÉ :

Selon acte sous seing privé en date du 4 septembre 2003, W AN a donné à bail commercial à C d'A des locaux sis dans l'immeuble dépendant de la copropriété Le Trocadéro, 45 avenue de Grande-Bretagne à Monaco.

Par acte authentique du 30 novembre 2009, C d'A a cédé son fonds de commerce exploité dans les lieux loués à son épouse F d'A.

Par acte d'huissier signifié le 1er juin 2011, C d'A a fait délivrer à W AN assignation « *en paiement et aux fins de suppression de clauses abusives* ».

Par jugement rendu le 3 mai 2012, le Tribunal a débouté W AN de son exception d'incompétence.

C d'A a déposé des écritures le 21 janvier 2013.

F d'A, intervenante volontaire, a déposé des conclusions les 13 février et 7 mars 2013.

Ils ont tous deux déposé le 4 juillet 2013 leurs dernières écritures et demandent au Tribunal de :

- condamner W AN à rembourser à F d'A la somme de 7.610,55 euros, sauf à parfaire, avec intérêts au taux légal, au titre des charges de copropriété indûment réglées par cette dernière ;
- condamner W AN à rembourser à C d'A la somme de 15.559,76 euros, sauf à parfaire, avec intérêts au taux légal à compter du 23 février 2011, date de la mise en demeure, au titre des charges de copropriété indûment payées par ce dernier ;
- enjoindre à W AN à communiquer les décomptes de charges définitifs approuvés par la copropriété pour l'année 2012 ;
- dire et juger que les clauses du bail n° 14, 17, 21, 28, 29, 32, 39, 40 et 42 sont abusives, avec toutes conséquences de droit ;
- ordonner la suppression desdites clauses sous astreinte de 500 euros par jour à compter de la signification du jugement ;
- octroyer à chacun des requérants 25.000 euros de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire.

Il est soutenu en premier lieu que :

- W AN a fait supporter aux époux D'A des charges communes de copropriété qui lui incombaient en vertu de l'article 7 de la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007, comme n'étant pas des charges récupérables sur les locataires ;
- en particulier, ils ont réglé aux lieu et place de la propriétaire les charges foncières ;
- la clause 40 du bail par laquelle le preneur s'engage « *au paiement intégral des charges de l'immeuble pour la quote part afférente au local occupé* » doit s'interpréter restrictivement comme étant une clause dérogatoire du droit commun et ne permet pas d'imputer au locataire le règlement des charges foncières ;
- un décompte seulement prévisionnel a été établi pour l'année 2012 ;
- W AN n'a jamais déféré aux demandes de son locataire de fournir les décomptes de charges générales ; lesdites demandes ayant interrompu le délai de prescription quinquennal invoqué en défense ;
- le fait que les époux D'A aient pu régler en leur temps les charges litigieuses ne saurait remettre en question leur action en remboursement.

En deuxième lieu et au visa de l'article 989 du code civil, F d'A argue d'une obligation de loyauté et de bonne foi qui se trouve violée par de nombreuses clauses du bail s'avérant abusives en ce qu'elles créent un déséquilibre significatif entre les parties.

Il en est ainsi selon elle des clauses suivantes :

- n° 14 qui prévoit que les embellissements et améliorations apportées aux biens loués avec l'accord du bailleur doivent rester la propriété du bailleur sans indemnité étant ajouté que ce dernier peut éventuellement exiger la remise des lieux loués dans leur état initial et qu'au surplus le preneur est obligé de prendre l'architecte du bailleur ou de la copropriété ;
- n° 17 et n° 28 qui exonère le bailleur de toute responsabilité relativement à l'ascenseur et aux cas d'incendie, alors même que c'est bien lui et non le syndic qui doit assumer les obligations liées à l'entretien, le fonctionnement et la sécurité des équipements de l'immeuble ;

- n° 29 qui stipule que le preneur doit souffrir sans indemnité tous travaux exécutés par le bailleur, quelle que soit leur importance et leur durée même si elle est supérieure à 40 jours ; ce qui apparaît manifestement excessif ;
- n° 32 qui impose au locataire de laisser visiter les lieux en cas de mise en vente ou relocation, tous les jours de 10 à 18 heures et l'oblige ainsi à rester présent ;
- n° 39 qui concerne le caractère non comminatoire des conditions du bail et interdit donc toutes contestations du preneur ;
- n° 40 qui fait supporter à ce dernier l'intégralité des charges de l'immeuble alors qu'il ne devrait être tenu que des charges locatives ; une telle clause étant de surcroît obscure et de nature à tromper le preneur au sens de l'article 971 du Code civil ;
- n° 42 relative au paiement par le seul locataire des frais et droits relatifs à la conclusion du contrat.

Il est allégué que W AN ne peut de bonne foi affirmer que :

- il appartenait à C d'A de discuter des clauses lors de la prise à bail, et à F d'A de les renégocier lors de la cession du bail ou de ne pas s'engager ;
- les époux D'A n'ont jamais eu à subir à ce jour de pertes financières liées à des gros travaux.

Par ailleurs, les époux D'A indiquent avoir été contraints d'exposer des frais pour faire valoir leurs droits en raison de la résistance abusive de W AN.

Enfin, ils prétendent que l'ancienneté de leur créance justifie l'exécution provisoire.

Après dépôt d'écritures le 13 juin 2012, W AN a établi des conclusions le 24 avril 2013 aux termes desquelles elle demande au tribunal de :

« - Par application des dispositions de l'article 989 du code civil, constater que les dispositions contractuelles ont constitué la loi des parties.

- Dire et juger irrecevable C d'A à contester les clauses contractuelles du bail, en l'état de la cession intervenue au profit de Mme F d'A.
- Dire et juger les demandes des époux D'A tendant à voir déclarer abusives les clauses contractuelles n° 14, 17, 21, 28, 29, 32, 39, 40 et 42 et partant voir rejeter leurs demandes de remboursement de charges.
- Dire et juger que la formule « paiement intégral des charges de l'immeuble » est claire et intelligible et qu'elle recouvre la totalité des charges locatives et foncières relatives aux lieux loués.
- Condamner C d'A au paiement de la somme de 6.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.
- Condamner F d'A au paiement de la somme de 6.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.
- Condamner les époux D'A aux entiers dépens de l'instance, dont distraction au profit de Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation. »

W AN considère d'abord que C d'A ne peut solliciter l'annulation de clauses d'un bail auquel il n'est plus partie.

Sur le fond, elle répond que :

- le consentement de C d'A était libre et éclairé lorsqu'il a conclu le bail ;
- F d'A n'en a quant à elle pas rediscuté les termes ;
- tous deux ont régulièrement payé l'intégralité des charges sans faire de réclamations ;
- les contrats ont force de loi entre les parties ;
- la prescription en matière de loyers et charges est de 5 ans ;
- les clauses attaquées sont toutes d'application courante dans les baux commerciaux et même dans les contrats de location bourgeoise ;
- aucune d'entre elles n'est abusive et plus particulièrement :

- la n° 14 relative aux améliorations et embellissements n'est nullement contraire à la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 ;
- il n'appartient pas au bailleur de se substituer au syndic de copropriété et de prendre en charge à titre particulier des risques tenant à l'utilisation des parties communes s'agissant des risques liés à l'usage de l'ascenseur et aux incendies visés par les clauses n° 17 et 28 ;
- la clause n° 29 relative au gros travaux ne contient aucun déséquilibre définitif, les locataires ne pouvant arguer de désavantages dès lors que les travaux sont d'intérêt général, qu'ils disposent de ce chef contre le bailleur d'une action devant la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux aux fins de suspension du loyer, et qu'ils n'ont pas eu à ce jour à subir de préjudices ;
- les périodes de visite prévues par la clause n° 32 correspondent aux horaires d'ouverture du commerce ;
- la clause n° 39 sur le caractère non comminatoire des conditions du bail est conforme à la stabilité des contrats et des rapports juridiques de chacun qui ne saurait être remise en cause ;
- le paiement intégral des charges de l'immeuble stipulé par la clause n° 40 comprend les charges foncières, et est parfaitement clair et valable bien que dérogoire au droit commun ;
- la clause n° 42 concernant les frais et droits relatifs à la conclusion du contrat a été librement négociée ;
- enfin, les époux D'A ont pour seul but de réduire le paiement de leurs charges et font preuve de mauvaise foi et d'esprit de chicane.

MOTIFS :

Il est constant au préalable que C d'A est irrecevable à solliciter la suppression de clauses insérées dans un bail auquel il n'est plus partie.

Sur le fond, C d'A et F d'A sollicitent en premier lieu le remboursement de charges qu'ils estiment avoir indûment réglées à W AN.

Leur paiement a été effectué en vertu de la clause n° 40 qui est qualifiée d'abusives par F d'A.

La demande formée de ce chef sera donc examinée ci-dessous au moment de l'appréciation de la validité de ladite clause.

En deuxième lieu, à l'appui de la demande tendant à la suppression de plusieurs clauses contractuelles est invoqué l'article 989 du Code civil qui dispose que : « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* » et « *doivent être exécutées de bonne foi* ».

Il en ressort un principe d'intangibilité des conventions et l'impossibilité d'appliquer une clause contractuelle invoquée de mauvaise foi.

Au surplus, ce texte ne saurait faire obstacle à l'élimination des clauses entraînant un déséquilibre manifestement disproportionné entre les droits et obligations des parties cocontractantes.

En effet, l'article 990 dudit code prescrit que « *les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.* », et permet ainsi de déclarer non écrites les clauses dites abusives.

Il convient donc en l'occurrence d'examiner les clauses critiquées du bail conclu le 4 septembre 2003.

La première clause attaquée numérotée 14 prévoit que : « *Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune modification, changement de distribution ou percement de murs sans le consentement écrit du bailleur ou de son représentant ; tous les changements qu'il aurait faits avec cette autorisation et sous le contrôle, à ses frais, de l'architecte du bailleur ou de la copropriété, ainsi que tous embellissements et améliorations qu'il pourrait apporter aux lieux loués resteront la propriété du bailleur en fin de location, sans aucune indemnité, à moins qu'il ne plaise au bailleur d'exiger la remise des lieux en l'état antérieur, ayant toutefois le droit de conserver tels des changements effectués qui lui conviendraient, et ce, toujours sans indemnité aucune* ».

Il est reproché à cette stipulation le choix laissé au seul bailleur entre la remise des lieux loués en leur état initial et l'abandon des aménagements réalisés par le preneur sans aucune indemnité, et l'obligation pour ce dernier de prendre l'architecte du bailleur ou de la copropriété.

Il convient néanmoins de relever que cette clause est d'usage dans les baux commerciaux.

De plus, elle dérive du droit commun des baux contenu dans les articles 1553 et suivants qui impose au locataire lors de la libération des lieux loués de les remettre au bailleur dans leur état initial.

L'absence d'indemnité, à la fin du bail, pour les aménagements réalisés par le locataire n'entraîne pas de bouleversement dans l'équilibre général des droits et obligations des parties pendant l'exécution du contrat.

Par ailleurs, l'obligation de recourir à l'architecte du bailleur ou de la copropriété apparaît légitime s'agissant de travaux réalisés par un occupant qui est locataire dans un immeuble collectif, étant précisé au demeurant qu'il n'est nullement prohibé le concours d'un architecte choisi par le locataire.

Cette clause ne peut donc être qualifiée d'abusive.

La clause n° 17 dispose que : « *Si l'immeuble est pourvu d'un ascenseur, il est entendu que les personnes qui en font usage en acceptent tous les risques et périls et dégagent le bailleur de toute responsabilité.* » tandis que la clause n° 28 édicte que : « *Il renonce à tout recours contre le bailleur en cas d'incendie, accident ou tout autre motif que ce soit, et fera renoncer par ses assureurs à tout recours contre le bailleur.* »

Les clauses de non responsabilité sont en principe valables en matière contractuelle comme résultant de la liberté des cocontractants, et ne peuvent être réputées non écrites que lorsqu'elles contredisent la portée d'une obligation essentielle.

Or, cela n'est nullement allégué ni caractérisé en l'espèce.

La clause n° 29 stipule que : « *Le preneur souffrira toutes les réparations ou travaux prévus à l'article 491 du Code civil monégasque que le propriétaire ferait exécuter dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune indemnisation ou diminution de loyer, quelle que soit l'importance ou la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours.* »

Il est fréquent là aussi de trouver dans les baux commerciaux ce type de disposition qui s'analyse en une clause d'irresponsabilité.

Il n'est pas argué là non plus qu'elle porterait atteinte à une obligation essentielle du bailleur, étant relevé qu'en cas d'impossibilité de jouir des lieux, la bailleuse reconnaît que le preneur pourrait solliciter la suspension du paiement du loyer ainsi n'est pas établie l'existence d'un déséquilibre manifestement disproportionné entre les parties.

La clause n° 32 mentionne que : « *Le preneur devra laisser visiter les lieux loués en cas de mise en vente des locaux et, pour la relocation, pendant les six derniers mois de jouissance, tous les jours, de dix heures à dix-huit heures. De laisser poser un écriteau de location sur la façade des lieux loués.* »

W AN précise dans ses dernières écritures qu'il s'agit des jours ouvrables et par voie de conséquence des périodes d'ouverture du commerce exploité par F d'A.

Aucun excès ne peut donc être retenu.

La clause n° 39 indique que : « *Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au présent bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire, mais au contraire qu'elles devront recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi ce bail n'aurait pas été conclu.* »

Il s'agit là de la simple application de l'article 989 du code civil ci-dessus reproduit et des principes d'intangibilité et de force obligatoire des conventions nécessaires à la sécurité juridique des relations contractuelles.

Selon la clause n° 40 : « *Le preneur s'engage formellement au paiement intégral des charges de l'immeuble pour la quote part afférente au local occupé, qu'il versera entre les mains du propriétaire ou de son mandataire dans la quinzaine de la demande du syndic de l'immeuble, déduction fait des avances versées en cours d'année selon quittances. Par la suite cette avance sera actualisée à la fin de chaque exercice annuel, par le bailleur. Sont exclus des charges intégrales de copropriété les gros travaux exceptionnels.* »

Ces termes sont dépourvus d'ambiguïté et opèrent clairement transfert du bailleur au locataire de l'intégralité des charges de copropriété, à l'exception des « *gros travaux exceptionnels* ».

Il s'agit donc là d'une dérogation à l'usage selon lequel sont récupérables sur le preneur les charges dites locatives comprenant notamment la consommation en eau, chauffage, l'enlèvement des ordures ménagères, l'entretien courant et les menues réparations des parties communes.... mais il est tout aussi courant, en matière de bail commercial qu'il soit dérogé à cet usage comme c'est le cas en l'espèce.

De plus, et sur ce point, il est invoqué en demande l'article 7 de la loi n° 1329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles selon lequel : « *Chaque copropriétaire est tenu de participer aux charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 3.*

Il est tenu de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité, telle que déterminée par le règlement de copropriété, lorsque ce dernier en donne définition, que ces services et éléments présentent à l'égard de son lot.

Ce texte ne saurait interdire au propriétaire et au locataire de convenir d'une répartition entre eux des charges de copropriété.

En conséquence, cette clause ne saurait être taxée d'abusive d'autant que sont exclus du transfert de charges les gros travaux exceptionnels et les époux D'A doivent assumer les charges dites foncières figurant sur les décomptes établis par le syndic de copropriété, que ces derniers eux-mêmes produisent.

La clause n° 42 édicte que : « *Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront acquittés par le preneur qui s'y oblige.* »

Il n'est nullement explicité en quoi cette clause serait abusive de sorte que celle-ci ne saurait être réputée non écrite.

Dès lors au vu de l'ensemble de ces éléments, C d'A et F d'A doivent être déboutés de leurs demandes tendant au remboursement de charges, à la requalification de stipulations contractuelles en clauses abusives et à leur suppression, à l'octroi de dommages et intérêts et à l'exécution provisoire.

En revanche, sera seule accueillie la demande aux fins de communication des décomptes de charges définitifs approuvés par la copropriété pour l'année 2012 dans la mesure où W AN ne formule aucune contestation sur ce point et ne justifie pas avoir satisfait à cette communication.

Par ailleurs, celle-ci étant condamnée de ce chef, il ne peut être considéré que la présente procédure est abusive.

La demande reconventionnelle en dommages et intérêts formée par W AN sera en conséquence rejetée.

Enfin, C d'A et F d'A succombant pour l'essentiel supporteront les dépens.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Déclare C d'A irrecevable en sa demande de suppression de clauses abusives.

Rejette les demandes principales tendant au remboursement de charges, à la requalification de stipulations contractuelles en clauses abusives et à leur suppression, à l'octroi de dommages et intérêts et à l'exécution provisoire.

Enjoint à W AN de communiquer à F d'A les décomptes de charges définitifs pour l'année 2012 approuvés par la copropriété Le Trocadéro.

Rejette la demande reconventionnelle en dommages et intérêts.

Condamne C d'A et F d'A aux dépens, y compris ceux réservés par jugement avant-dire-droit du 3 mai 2012, distraits au profit de Maître Rémy BRUGNETTI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Mme Humbert prem. juge ff de v. pres, Mr Bellinzona prem. juge

Mme Leonardi juge. Mme Tailleped gref.

Mes Sosso et Brugnetti av. déf.