

Tribunal de première instance, 9 janvier 2014, SCI P c/ Monsieur P.B

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	9 janvier 2014
<i>IDBD</i>	11739
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2014/01-09-11739>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation - Requalification en prêt à usage (non) - Condamnation à paiement du loyer (oui).

Résumé

S'il est certain que la SCI bailleuse n'a pas sollicité le paiement du loyer depuis l'origine du bail en raison du contexte familial entre le gérant de la SCI et les locataires, aucun élément ne vient contredire la qualification de bail donnée par les parties, ni caractériser une volonté non équivoque de la bailleuse de ne jamais solliciter le paiement du loyer. La SCI est en conséquence en droit de solliciter le paiement des loyers échus, dans la limite de la prescription prévue par l'article 2097 du Code civil.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

JUGEMENT DU 9 JANVIER 2014

I - En la cause n° 2012/000306 (assignation du 18 janvier 2012) de :

La Société Civile Immobilière de droit monégasque dénommée SCI P, dont le siège social est sis « 1X » - 2X à Monaco, représentée par son gérant en exercice, Mme F. B. épouse F.O., née le 21 mai 1948 à Torino (Italie), de nationalité italienne, demeurant « 3X » - 4X à Monaco,

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'une part ;

Contre :

Monsieur P. B., né le 21 juin 1973 à La Spezia (Italie), de nationalité italienne, exerçant la profession d'Administrateur de sociétés, demeurant « 5X » - 6X à Monaco,

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'autre part ;

II - En la cause n° 2013/000128 (assignation du 15 octobre 2012) de :

Monsieur P. B., né le 21 juin 1973 à La Spezia (Italie), de nationalité italienne, exerçant la profession d'Administrateur de sociétés, demeurant « 7X » - 8 X à Monaco,

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

d'une part ;

Contre :

1 - Madame C. B. épouse C.B, née le 7 octobre 1969 à Cuneo, de nationalité italienne, demeurant « X » - 9 X (98000),

2 - La société civile immobilière de droit monégasque dénommée SCI P dont le siège social est « 10X » - 11X à Monaco (98000), prise en la personne de son gérant en exercice, demeurant et domicilié en cette qualité à ladite adresse,

DÉFENDERESSES, ayant élu domicile en l'étude de Maître Géraldine GAZO 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 Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 18 janvier 2012, enregistré (n° 2012/000306) ;

Vu le jugement avant-dire-droit de ce Tribunal en date du 25 septembre 2012 ayant notamment autorisé P.B. à appeler en garantie C.B épouse C.B., et renvoyé la cause et les parties à l'audience du 25 octobre 2012 ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 15 octobre 2012, enregistré (n° 2013 /000128) ;

Vu les conclusions de Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de la SCI P en date du 19 juin 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur, au nom de P BE, en date du 27 mars 2013 ;
À l'audience publique du 14 novembre 2013, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries, et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 9 janvier 2014 ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

Selon bail en date du 7 décembre 2001, enregistré le 17 décembre 2001, la SCI P a loué à P.B. et C.B épouse C.B., (fille de G. BO. gérant associé de la SCI P) un appartement n° 117/118 dans l'immeuble « X », à Monaco, pour une durée d'une année se terminant le 31 décembre 2002, reconductible, moyennant un loyer annuel payable par trimestre anticipé de 27.500 euros.

Le 1er avril 2005, un nouveau bail a été établi entre la SCI P, bailleuse, et les mêmes preneurs, pour une durée également d'une année renouvelable, avec un loyer inchangé.

Il n'est pas contesté que les époux BE. ont quitté les lieux loués au 31 mars 2011.

Par acte en date du 18 janvier 2012, la SCI P faisait assigner P.B. devant le Tribunal de Première Instance afin, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- de constater qu'il aurait reconnu aux termes d'écritures judiciaires dans le cadre d'une procédure de divorce d'avec C.B qu'il avait bénéficié de la jouissance de l'appartement pendant près de 10 années sans en avoir payé le loyer,
- de constater que le bail n'avait jamais été résilié,
- de condamner P.B. à lui payer la somme de 137.000 euros, au titre des loyers pour la période du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2011 inclus, outre les intérêts au taux légal depuis la date de l'assignation jusqu'à parfait paiement,
- de le condamner au paiement d'une somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts.

À l'appui de sa demande, la SCI P faisait valoir :

- qu'à raison des liens familiaux unissant le représentant légal de la société bailleuse et la locataire, les loyers n'avaient jamais été perçus et que seuls les charges et droits d'enregistrement avaient été acquittés par les preneurs mais qu'il n'avait jamais été cependant dans l'intention de la SCI bailleuse de consentir à P.B. une location à titre gratuit,
- qu'elle cantonnait ses demandes dans les limites de la prescription quinquennale de l'article 2097 du Code civil, les loyers sollicités s'échelonnant du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2011.

Par conclusions en date du 29 mars 2012, P.B. avait sollicité avant toute défense au fond la possibilité d'appeler en garantie C.B, son épouse co-titulaire du bail.

Par jugement en date du 25 septembre 2012, il était fait droit à cette demande.

l/ Dans l'instance principale enrôlée sous le numéro 2012/000306

P.B. a conclu le 28 mars 2013, en sollicitant :

- à titre principal, qu'il soit constaté que l'intention des parties aux contrats de location était la gratuité de l'occupation des locaux donnés à bail,
- la requalification des baux à titre onéreux en « baux à titre gratuit » et qu'il soit constaté qu'aucune modification substantielle de ces contrats à titre gratuit n'est intervenue avec l'accord des parties,
- le débouté de toutes les demandes de la SCI P et sa condamnation reconventionnelle au paiement d'une somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- à titre subsidiaire, si le Tribunal devait reconnaître l'existence d'un bail à titre onéreux, que C.B soit condamnée à le relever et garantir de toute condamnation pouvant être mise à sa charge.

Au soutien de ses demandes, P.B. décrivait le contexte intra familial du présent litige, G. B. son beau-père ayant été à la tête d'une grande entreprise, la SAM D, qu'il avait rachetée après avoir exercé en qualité de commercial en son sein. Il rappelait qu'il s'était marié avec C.B le 2 juin 2001, avec laquelle il avait eu deux enfants en 2003 et 2007 et que le couple avait toujours bénéficié d'un logement à titre gracieux d'abord dans un grand studio au X, puis dans l'appartement objet des baux litigieux.

Si un bail stipulant un loyer avait été formalisé c'était uniquement, selon le demandeur, parce que le bien était la propriété d'une SCI, et non d'un parent de C.B directement, laquelle n'avait pas d'intérêt à concéder une occupation à titre gracieux au défendeur. En outre, l'existence apparente d'un bail aurait facilité ses démarches administratives, en vue notamment du renouvellement de son titre de séjour.

Pour autant, il aurait bien été convenu qu'aucun loyer ne serait payé, seules les charges locatives devant être acquittées.

Une telle volonté serait démontrée par la stipulation d'un loyer plus que modéré pour un tel immeuble, par le fait qu'à l'époque P.B., employé de G. BO. était maintenu à un salaire très bas qui n'avait que peu évolué par rapport aux autres commerciaux de la société et ce pour compenser l'avantage en nature constitué par le logement occupé à titre gracieux.

Une attestation versée aux débats confirmerait cet état de fait.

Enfin, P.B. affirmait que du fait de l'important patrimoine immobilier de la famille BO., la pratique de baux intra-familiaux, par le truchement de sociétés contrôlées par les parents de C.B était courante et que dans ce cas l'habitude était de réaliser des factures d'appel pour les paiements de loyers par trimestre. Or, aucun document de ce type n'avait jamais été établi pour les baux d'habitation du couple BE. BO.

Plus encore, aucun loyer n'aurait jamais été réclamé, aucune mise en demeure, relance ou commandement de payer adressé. La présente demande s'inscrirait en réalité dans le cadre de la procédure de divorce du couple P.B. C.B, initiée par deux requêtes croisées des 31 octobre et 2 novembre 2011.

Juridiquement, en application de l'article 1011 du Code civil, le Tribunal devrait requalifier le contrat, en tenant compte du comportement des parties postérieur à sa conclusion et consacrer l'intention libérale des parents de C.B, animateurs de la SCI bailleresse. Ce ne serait qu'après la libération des lieux et l'engagement de la procédure de divorce que la famille BO. a prétendu disposer d'une créance locative, or, une telle modification des conditions du contrat était substantielle et n'a jamais été soumise à P.B.

La famille BO. n'aurait pu se méprendre sur la portée de l'accord initial et la présente procédure serait de pure repréaille à la procédure de divorce, le fait que la SCI P et C.B ait le même conseil démontrant en outre leur intérêt commun, ce qui justifierait la demande de dommages et intérêts présentée.

À l'appui de ses demandes subsidiaires, P.B. indiquait que si un loyer devait être considéré comme étant dû, il l'était par les deux époux solidairement, si bien qu'en cas de condamnation il devrait être entièrement relevé et garanti par C.B

Par conclusions en date du 19 juin 2013, la SCI P sollicitait la jonction de la présente instance avec celle initiée suite à l'autorisation d'appel en garantie accordée. Elle maintenait ses demandes initiales et sollicitait le rejet de la demande de requalification présentée par P.B.

Elle indiquait qu'il n'avait nullement été question d'un logement à titre gracieux comme avantage en nature dans le cadre du contrat de travail de P.B. auprès de la SAM D, les bulletins de salaires afférents (décembre 2007, décembre 2008 janvier 2009 avec démission à la fin de ce mois) n'en faisant nullement mention.

L'attestation de N. NA. versée aux débats serait de pure complaisance comme émanant d'un ami de P.B.

La comparaison avec d'autres opérations de bail décrites comme intrafamiliale ne serait pas pertinente.

À titre subsidiaire, sur l'appel en garantie, la SCI P sollicitait le débouté de la demande, elle-même subsidiaire de P.B. d'être relevé et garanti par C.B, dans la mesure où celle-ci serait sans ressources ni revenus.

À titre infiniment subsidiaire, la SCI P indiquait que si devait être pris en considération le fait que le bail à loyer avait été consenti à P.B. et C.B, cette dernière devrait supporter la moitié des loyers dûs pour la période sollicitée.

II/ Dans l'instance initiée suite à l'autorisation d'appel en garantie, enrôlée sous le numéro 2013/000128

Par acte en date du 15 octobre 2012, en application du jugement du 15 septembre 2012, P.B. faisait citer C.B aux fins :

- de jonction de la présente procédure avec celle initiée sous le numéro 2012/000306,
- qu'il soit constaté qu'elle est co-titulaire du bail et à cet égard tenue au paiement des loyers, si bien qu'elle devait y être condamnée en tant que de besoin,
- qu'en cas de condamnation prononcée à son encontre au bénéfice de la SCI P il soit relevé et garanti par C.B de l'ensemble des conséquences d'une telle condamnation.

La SCI P a conclu dans cette instance le 25 juin 2013, par des écritures similaires à celles présentées le 19 juin 2013 dans l'instance principale.

C.B épouse C.B. a constitué le même avocat-défenseur que la SCI P mais n'a pas conclu.

SUR QUOI :

I/ Sur la jonction des instances enrôlées sous les numéros 2012/306 et 2013/128 :

Attendu que les deux instances, s'agissant d'une demande en paiement et d'une procédure en appel en garantie initiée, après autorisation, par le défendeur, sont unies par un lien suffisant de connexité, il y a lieu d'ordonner leur jonction ;

II/ Sur la demande principale en paiement d'une somme de 137.500 euros présentée par la SCI P à l'encontre de P.B. :

Attendu qu'il n'est pas contesté que P.B. et son épouse C.B ont occupé le logement n°117, 118 sis dans l'immeuble le X à Monaco et mentionné comme objet de la location dans le contrat intitulé « bail à loyer », conclu avec la SCI P en date du 1er avril 2005 ;

Attendu que ce contrat, selon ses termes mêmes, se présente comme un bail, un prix annuel de 27.500 euros étant expressément stipulé ;

Attendu que si la juridiction n'est pas tenue par la qualification donnée au contrat par les parties, il appartient à celui qui invoque une simulation de la prouver ;

Attendu en l'espèce que P.B. soutient que la volonté des parties aurait été de contracter à titre gratuit ;

Attendu que le Tribunal constate en premier lieu la présence d'un écrit fixant un prix et l'absence de toute contre-lettre, au sens de l'article 1168 du Code civil, qui permettrait de qualifier la relation contractuelle de prêt à usage ou stipulerait plus généralement une gratuité, alors même qu'il n'existait en l'espèce aucune impossibilité matérielle ou morale d'en établir une ;

Attendu que P.B. fait état, sans être contredit, de ce que le couple BE. BO. aurait bénéficié de l'occupation à titre gratuit d'un grand studio au X entre 1999 et 2001 ; Mais attendu justement qu'à la différence d'une telle occupation, en l'espèce une convention écrite stipulant un prix a été conclue ;

Attendu également que P.B. estime que la gratuité convenue serait démontrée par la stipulation d'un prix modéré pour un tel immeuble ;

Attendu au contraire que si la volonté non équivoque des parties avait été une renonciation absolue à toute perception de loyer par le bailleur, il n'existait alors aucun intérêt à minorer le prix de la location ; qu'il aurait été au contraire de l'intérêt du bailleur de le fixer au prix du marché voire de le majorer pour favoriser la valorisation des parts sociales de la SCI ;

Attendu encore que P.B. indique que la gratuité du logement serait le corollaire du maintien d'une rémunération relativement basse par rapport à d'autres employés de la SAM D, mais qu'aucune pièce n'est produite aux débats en ce sens, aucun montant de rémunération de salariés n'étant même cité (alors même que P.B. dirige désormais l'entreprise qui l'employait) et qu'il apparaît en outre que la rémunération de P.B. (base mensuelle de 4.285,39 euros fin 2008) ne caractérisait nullement une impossibilité de payer le loyer stipulé ;

Attendu que l'attestation de N. NA. versée aux débats se borne à la déclaration suivante : « avoir entendu de Monsieur G. B que Monsieur P.B. bénéficiait d'un logement à titre gratuit à Monaco dans l'un des appartements de la famille BO. » et apparaît donc insuffisamment circonstanciée et détaillée pour être valablement probante, outre le fait qu'elle est isolée et qu'il n'est pas contesté qu'elle émane d'une personne dont la société R est en relation d'affaires avec la SAM D désormais contrôlée par P.B. ;

Attendu que P.B. verse aux débats des factures d'appel dans le cadre d'un bail qu'une société O (contrôlée par F. BE., épouse de G. BO.) consentait à la SAM D ; Mais attendu cependant qu'il ne peut résulter de ces seuls éléments qu'à défaut d'une telle émission de factures, la SCI P aurait renoncé absolument à jamais percevoir un quelconque loyer dans le contrat objet du présent litige ;

Attendu en définitive que s'il est certain que la SCI P n'a pas sollicité de paiement de loyers depuis l'origine du bail (outre le fait que la SCI P n'en avait pas perçu s'agissant du bail de 2001 à 2005) du fait d'un contexte familial dans lequel des parents sont animateurs d'une SCI propriétaire d'un logement occupé par leur fille et leur gendre, aucun élément ne vient en l'espèce caractériser une volonté non équivoque de la SCI bailleresse et de ses bénéficiaires économiques de ne jamais et en aucune circonstance, solliciter de paiement de loyer, autrement dit, soit une volonté de renoncer par avance à tout droit, soit une fois les échéances échues, une volonté d'abandonner définitivement une créance ;

Attendu que la SCI bailleresse demeurerait en conséquence libre de solliciter le paiement des loyers échus, dans la limite de la prescription prévue par l'article 2097 du Code civil, ce qui est le cas en l'espèce ;

Attendu que P.B. et C.B sont désignés comme « *le preneur* » dans le contrat de bail dont il sont cotitulaires, si bien que la SCI P est bien fondée à réclamer le paiement de la totalité du loyer à P.B. ;

Attendu en conséquence que P.B. sera condamné à payer la somme, non contestée en son montant, de 137.500 euros à la SCI P au titre des loyers pour la période du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2011, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

III/ Sur l'appel en garantie de C.B :

Attendu comme indiqué que C.B n'a pas conclu et que la SCI P se borne à faire valoir que celle-ci serait sans ressources, sans qu'aucun élément ne soit développé quant à son obligation et sa contribution à la dette locative ;

Attendu qu'à défaut d'une quelconque stipulation dans le contrat de bail du 1er avril 2005, C.B doit être tenue à hauteur de la moitié de la dette locative au titre de sa contribution à la dette ;

Attendu en conséquence que C.B sera condamnée à relever et garantir P.B. à hauteur de la moitié de la condamnation prononcée à son encontre au profit de la SCI P soit la somme de 68.750 euros, outre intérêts ;

IV/ Sur les autres chefs de demande :

Attendu que la SCI P triomphe en ses demandes, P.B. sera débouté de sa demande reconventionnelle en paiement d'une somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Attendu que la défense opposée par P.B. à la demande principale en paiement n'a pas dégénéré en abus et qu'il était en outre parfaitement fondé à appeler en garantie C.B, les demandes de la SCI P aux fins de le voir condamner au paiement de la somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts seront donc rejetées ;

Attendu qu'aucune urgence, au sens de l'article 202 du Code de procédure civile, ne justifie le prononcé de l'exécution provisoire de la présente décision ;

Attendu que P.B. sera condamné aux dépens de l'instance n° 2012/000306 et que C.B et la SCI P seront condamnées aux dépens de l'instance n° 2013/000128 ;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire, après jugement en date du 25 septembre 2012, et en premier ressort,

Ordonne la jonction des instances enrôlées sous les numéros 2012/000306 et 2013/000128 ;

Condamne P.B. à payer la somme de 137.500 euros à la SCI P au titre de loyers pour la période du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2011, avec intérêts au taux légal à compter du 18 janvier 2012 ;

Rejette le surplus des demandes de la SCI P à l'encontre de P.B. ;

Déboute P.B. de sa demande reconventionnelle en paiement d'une somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Condamne C.B à relever et garantir P.B. de la condamnation prononcée au bénéfice de la SCI P dans la limite de la somme de 68.750 euros outre intérêts au taux légal ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne P.B. aux dépens de l'instance n° 2012/000306, y compris ceux réservés par jugement du 25 septembre 2012, avec distraction au profit de Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Condamne la SCI P et C.B aux dépens de l'instance n° 2013/000128 avec distraction au profit de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, 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 ;

Ainsi jugé par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, Monsieur Sébastien BIANCHERI, Premier Juge, Monsieur Mademoiselle Cyrielle COLLE, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 9 JANVIER 2014, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, assistée de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier, en présence de Monsieur Jean-Jacques IGNACIO, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 18 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.