

Tribunal de première instance, 12 février 2015, Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. c/ Mme a. PI. veuve SC.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	12 février 2015
<i>IDBD</i>	12966
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Crédit-bail immobilier ; Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2015/02-12-12966>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail – Obligations respectives du propriétaire et du locataire

Résumé

Nonobstant la production de factures concernant des travaux de peintures fin 2009, les peintures n'étaient pas neuves ou en parfait état dans tout l'appartement, si bien que les propriétaires ne peuvent exiger de leur locataire qu'il assume les travaux de peinture de l'ensemble de l'appartement, ainsi que convenu à l'article V 5) du bail, étant observé que l'état des lieux de sortie révèle une usure normale des peintures avec le temps et l'usage.

Il est constant que l'entretien en bon état de fonctionnement des toilettes incombe au locataire, si bien qu'il doit être tenu compte des frais engagés pour leur débouchage. À cet égard, il est souligné que Mme a. PI. ne démontre pas qu'elle aurait avisé les propriétaires de problèmes concernant les circuits d'alimentation en eau de l'appartement, ni le lien entre ces prétendus problèmes et le fait que les toilettes soient bouchées.

Il est rappelé que le dépôt de garantie doit être remboursé au locataire, dans un délai maximum de deux mois après apurement de tous les comptes, charges et accessoires afférents à la location et constatations de l'absence de tout dégât, suivant l'état des lieux de sortie. Dans l'hypothèse où des réparations seraient à exécuter, leur montant sera prélevé sur le dépôt de garantie.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

R.

JUGEMENT DU 12 FÉVRIER 2015

En la cause de :

Mme i. SH. divorcée SI., née le 11 février 1961 à KARAGANDA (Russie), de nationalité autrichienne, demeurant X1 à MONACO,

M. i. SI., né le 8 février 1938 à CHIERI (Italie), de nationalité italienne, demeurant X2 à MONACO,

DEMANDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par ledit avocat-défenseur ;

Mme n. JA., agissant ès-qualités d'administrateur judiciaire des biens de M. i. SI., demeurant « Y », X3 à MONACO, Bénéficiaire de plein droit de l'assistance judiciaire n° 159 BAJ 14 par décision du Bureau en date du 3 juillet 2014

INTERVENANTE VOLONTAIRE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

Mme a. PI. veuve SC., née le 16 avril 1969 à RIVOLI (Italie), de nationalité italienne, demeurant « X », X4 à 98000 MONACO,

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par ledit avocat-défenseur ;

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 25 avril 2013, enregistré (n° 2013 /000465) ;

Vu les conclusions de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de a. PI. veuve SC., en date des 25 juillet 2013, 17 février 2014 et 12 novembre 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom d i. SI. et d i. SI., en date du 18 décembre 2013 ; au nom d i. SI. en date du 20 mai 2014 et au nom de n. JA., agissant ès-qualités d'administrateur judiciaire des biens d i. SI., en date du 30 juillet 2014 ;

À l'audience publique du 18 décembre 2014, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 5 février 2015 et prorogé au 12 février 2015, les parties en ayant été avisées par le Président ;

FAITS ET PROCÉDURE :

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. ont donné à bail à Mme a. PI., avec prêt de meubles, un appartement en duplex à usage d'habitation sis à Monaco, X, outre un box double.

Se prévalant de la défaillance de Mme a. PI. dans le règlement du loyer, Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. ont obtenu en référé par ordonnance du 4 juillet 2012, le constat de la résiliation du bail et l'expulsion de Mme a. PI..

Arguant notamment de ce que Mme a. PI. a finalement libéré les lieux le 20 août 2012 en laissant des impayés de loyers et indemnités d'occupation, Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI., ont par assignation du 25 avril 2013, fait citer Mme a. PI. devant le Tribunal de première instance de Monaco.

Dans le dernier état de leurs conclusions respectives, Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI., ce dernier représenté par Mme n. JA. intervenue volontairement ès-qualités d'administratrice judiciaire de ses biens désignée en cours de procédure, demandent au Tribunal de débouter Mme a. PI. de toutes ses demandes, fins et conclusions et de la condamner, avec exécution provisoire, au paiement des sommes suivantes, en ordonnant la compensation des condamnations qui seront prononcées avec le dépôt de garantie de 36.000 euros :

- 34.074,59 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation échus au jour de son départ,
- 3.450 euros au titre de l'astreinte prononcée par le juge des référés,
- 19.941 euros au titre de l'indemnité prévue à l'article V-2 du bail,
- 15.156,26 euros au titre des travaux de remise en état réalisés à leurs frais avancés,
- 50.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices causés,
- 15.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des frais et honoraires de conseil.

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. exposent et soutiennent pour l'essentiel :

- que Mme a. PI. ne s'est pas spontanément exécutée après la signification de l'ordonnance de référé, retardant ainsi la remise en location de l'appartement et causant un important préjudice augmenté par le coût des travaux de remise en état, qu'auparavant elle avait systématiquement fait obstacle aux visites de l'appartement en vue de sa relocation, qu'elle est partie sans prévenir et sans laisser sa nouvelle adresse, si bien qu'ils ont été contraints de déposer une requête en compulsoire pour connaître son adresse actuelle,
- que Mme a. PI. ne peut démontrer leur accord pour les déductions par elle opérées sur le montant des loyers, et que le dépôt de garantie n'a pas vocation à permettre le règlement du loyer, alors que Mme a. PI. a purement et simplement admis que la clause résolutoire était acquise, sans jamais invoquer devant le juge des référés un trop perçu au titre des charges locatives pour tenter de fonder le non paiement intégral des loyers,
- que les loyers impayés s'élèvent à 300 euros pour la période du 1er septembre 2011 au 30 novembre 2011, 5.000 euros pour la période du 1er décembre 2011 au 29 février 2012, 34.336,96 euros (soit 39.000 x 81/92 jours) pour la période du 1er juin 2012 au 20 août 2012, soit un montant total dû de 34.074,59 euros après déduction d'un trop perçu de 5.087,37 euros au titre des charges et sur la base de versements de 20.700 euros au total, correspondant à 3.000 euros pour la première année, 12.000 euros pour la deuxième année et 5.700 euros pour la troisième année compte tenu de la retenue de 300 euros opérée d'office par la locataire et de la somme de 475 euros au titre des frais de location de parking en raison de travaux réalisés dans les parkings de l'immeuble A,
- que Mme a. PI. est de mauvaise foi lorsqu'elle prétend que l'appartement s'est rapidement révélé dès la signature du premier bail, et au fur et à mesure, être un logement indécemment dans lequel des travaux de remise en état auraient été indispensables, alors qu'elle a empêché l'accès de l'appartement pour la réalisation de travaux et qu'elle ne justifie pas avoir informé les bailleurs ainsi que sa compagnie d'assurance en temps utile des dégâts subis, que c'est opportunément à la suite du commandement de payer qu'elle a commencé à invoquer l'état de l'appartement.

Mme a. PI. demande au Tribunal :

- à titre principal, de débouter Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. de leurs demandes de règlement de la somme de 43.086,96 euros au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation et de l'astreinte,
- à titre subsidiaire, de condamner Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. à lui régler la somme de 46.107,37 euros au titre des loyers, charges, indemnités d'occupation et des sommes dont les requérants se sont reconnus débiteurs envers elle,
- si par impossible le Tribunal devait faire droit aux demandes de Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI., d'ordonner la compensation de ces sommes, et en conséquence, de condamner Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. au paiement de la somme de 3.020,41 euros,
- de débouter Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. de toutes leurs autres demandes liées à l'état de l'appartement litigieux, aux préjudices prétendument subis,
- de débouter les requérants de leurs demandes de dommages et intérêts en réparation des frais et honoraires de conseil,

- de condamner Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. au paiement de la somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices causés par eux et en réparation des frais et honoraires de conseil qu'elle a été contrainte d'engager.

Mme a. PI. expose et soutient pour l'essentiel :

- qu'elle a toujours respecté ses obligations en tant que locataire et que Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. n'ont pas rempli la leur de donner un logement disposant des normes minimales de confort, ou du moins d'accorder au locataire un logement décent en bon état d'usage et de réparation,
- qu'elle s'est acquittée de l'intégralité des loyers, charges et indemnités d'occupation, au regard en premier lieu, de l'attestation signée par les deux propriétaires selon laquelle ils étaient d'accord pour lui permettre un report gracieux de 10 jours pour la date de sortie officielle en raison d'une entrée en jouissance le 11 juin 2010 au lieu du 1er juin 2010 ce qui représente un avoir de 3.945 euros ainsi que calculé par les demandeurs, en deuxième lieu de la prise en charge de travaux de raccordement d'eau de la cuisine pour un coût de 300 euros avec autorisation des propriétaires, en troisième lieu du trop perçu au titre des charges avec l'autorisation des propriétaires, en quatrième lieu de l'existence du dépôt de garantie, alors qu'elle a été contrainte de louer un parking moyennant un coût de 475 euros le temps des travaux de réfection du double box qu'elle louait en même temps que le duplex,
- qu'elle ne conteste pas devoir l'astreinte d'un montant de 3.450 euros,
- que l'appartement s'est révélé rapidement et au fur et à mesure, être un logement indécemment, dans lequel des travaux pour le remettre en état auraient été indispensables, mais qu'ils n'ont jamais été accomplis car il aurait fallu que les ouvriers condamnent les pièces concernées alors que les propriétaires n'acceptaient pas de la reloger pendant les travaux, que le constat des lieux d'entrée est révélateur de l'état général vétusté de l'appartement, confirmé par deux constats d'huissier, que si elle a libéré les lieux sans remettre l'appartement dans l'état dans lequel elle l'avait pris, c'est parce que celui-ci lui avait déjà été confié dans un état plus que déplorable et surtout parce que les dégradations constatées lui sont totalement étrangères, que dès lors les requérants ne sont pas fondés à réclamer le paiement de l'indemnité prévue au paragraphe V du bail,
- que les demandeurs ne manquent pas d'audace en prétendant que l'appartement était en bon état d'entretien général, exclusif de toute vétusté, alors qu'ils soutiennent qu'elle aurait empêché la réalisation des travaux leur incombant,
- que dans un courrier émanant de son conseil adressé au conseil de Mme i. SH. divorcée SI., elle a expliqué qu'elle ne remettait pas en question le droit de visite du bailleur dès lors que celui-ci se comportait de manière raisonnable et respectait son droit de jouissance, qu'elle y dénonçait le fait que Mme i. SH. divorcée SI. l'informait le plus souvent de ses visites la veille et portait gravement atteinte à sa vie privée, qu'elle sollicitait une organisation rationnelle, tandis que jusque là elle avait dû satisfaire à plus d'une trentaine de visites depuis le début de l'année 2012,
- que les demandeurs prétendent qu'elle aurait fait barrage aux entrepreneurs qui venaient exécuter des travaux de réparation, ce qui démontre que l'appartement nécessitait des travaux de réfection, qu'elle réfute avoir empêché l'accès de l'appartement aux entreprises de rénovation alors qu'elle n'était pas en Principauté, aux dates fixées unilatéralement par les bailleurs, pour des raisons de santé, qu'elle en avait avisé l'entreprise, que pour les dates ultérieures, il est observé qu'elle avait été assignée en expulsion et qu'il était déjà bien tard pour se préoccuper de l'état de l'appartement,

SUR CE,

Il convient d'examiner successivement les demandes respectives des parties, avant d'analyser leurs prétentions au titre des dommages et intérêts, le succès de ces dernières dépendant du bien fondé des demandes principales de Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. et reconventionnelles de Mme a. PI..

- Sur les demandes de Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI.

Sur les sommes réclamées au titre des loyers et charges

Avant la signature du bail avec effet au 1er juin 2011, Mme a. PI. occupait déjà le logement depuis le 1er juin 2010.

Il n'est pas contesté que le loyer charges comprises, s'élevait au montant trimestriel de 39.000 euros comprenant 3.000 euros au titre d'avance sur charges et que Mme a. PI. a quitté les lieux le 20 août 2012.

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. reprochent à Mme a. PI. de ne pas avoir réglé les montants suivants :

300 euros au titre de la période du 1er septembre 2011 au 30 novembre 2011,

5.000 euros au titre de la période du 1er décembre 2011 au 29 février 2012,

34.336,96 euros (soit 39.000 x 81/92 jours) au titre de la période du 1er juin 2012 au 20 août 2012.

Mme a. PI. explique le non paiement de ces sommes, par la déduction d'une facture de 300 euros, d'un trop perçu de charges locatives à hauteur de 5.000 euros, du dépôt de garantie de 36.000 euros.

Mme a. PI. qui verse aux débats une facture datée du 3 octobre 2011 correspondant à la « réparation du siphon du lavabo sous plan et la remise en état de tous les branchements sous l'évier de la cuisine y compris le branchement du lave-vaisselle et de la machine à laver », ne produit aucun élément permettant de démontrer l'accord des propriétaires pour la déduction de cette facture du montant du loyer, alors qu'il s'agit manifestement de réparations relevant de l'obligation d'entretien du locataire (articles 2 et 3 du paragraphe V du bail).

En outre, il est constant et d'ailleurs rappelé dans le contrat de bail que le dépôt de garantie ne peut en aucun cas « être considéré comme loyers et charges ou tout autre débit pouvant intervenir ».

- Sur les charges

Il ressort des décomptes de charges produits par les propriétaires, que :

- sur la période du 1er juin 2010 au 31 août 2010, la somme due s'élevait à 1.569,52 euros, alors que Mme a. PI. avait réglé la somme de 3.000 euros, établissant le trop perçu à 1.430,48 euros,
- sur la période du 1er septembre 2010 au 31 août 2011, la somme due s'élevait à 7.242,77 euros, alors que Mme a. PI. a réglé la somme de 12.000 euros au titre des charges, établissant le trop perçu à 4.757,23 euros.

Ainsi, il est démontré que lors de l'échéance litigieuse du 1er décembre 2011 au 29 février 2012, Mme a. PI. était déjà créancière de la somme de 6.187,71 euros (1.430,48 + 4.757,23) au titre d'un trop perçu de charges et non 5.087,37 euros, comme prétendu par les bailleurs, ce que ne pouvaient ignorer les propriétaires, destinataires desdits décomptes de charge (décomptes des 5 novembre 2010 et 11 octobre 2011 pour les deux premiers).

Pour autant, Mme a. PI. ne justifie pas avoir, dès cette époque, demandé aux propriétaires une compensation de la créance de loyer et charges avec la créance au titre du trop-perçu de charges. De même, Mme a. PI. n'a pas allégué cette compensation à l'occasion de l'instance en référé en résiliation du bail pour non paiement de l'intégralité des loyers, mais seulement dans le cadre de la présente instance, où il convient de faire le compte entre les sommes dues par chacune des parties.

Pour la période du 1er septembre 2011 au 20 août 2012, les charges effectivement dues s'élèvent à la somme de 6.800,34 euros.

La locataire a réglé pour cette période le sommes de :

- du 1er septembre au 30 novembre 2011 : 3.000 euros,
- du 1er mars au 31 mai 2012 : 3.000 euros,
- soit au total : 6.000 euros.

Elle doit donc pour les charges :

$$6.800,34 \text{ euros} - 6.000 \text{ euros} = 800,34 \text{ euros.}$$

- Sur les loyers

La locataire doit :

- du 1er septembre au 30 novembre 2011 : 300,00 euros,
- du 1er décembre 2011 au 29 février 2012 : 2.000,00 euros,
(36.000 euros - 34.000 euros)
- du 1er juin au 20 août 2012 : 31.695,65 euros,
(36.000 euros X 81 / 92)
- soit au total : 33.995,65 euros.

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. acquiescent par ailleurs, à la déduction de la somme de 475 euros au titre des frais de parking engagés par Mme a. PI. en raison de travaux réalisés dans les parkings de l'immeuble A.

Il est dû par Mme a. PI. :

$$(33.995,65 \text{ euros} + 800,34 \text{ euros}) - (6.187,71 + 475) = 28.133,28 \text{ euros.}$$

Sur la somme réclamée au titre de la liquidation de l'astreinte

Selon l'ordonnance de référé du 4 juillet 2012, Mme a. PI. devait quitter les lieux dans les quinze jours de la signification de l'ordonnance, sous astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard, calculée par Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. à la somme de 3.450 euros, compte tenu de la signification de l'ordonnance de référé le 13 juillet 2012.

Tout en sollicitant le rejet de la demande au titre de l'astreinte dans le dispositif de chacune de ses conclusions, Mme a. PI. indique dans le corps de ses écritures du 17 février 2014, que bien que réfutant toujours les griefs des demandeurs ayant conduit le Tribunal à rendre l'ordonnance de référé du 4 juillet 2012, elle ne conteste pas devoir la somme de 3.450 euros.

Mme a. PI. sera donc condamnée à verser à Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. la somme de 3.450 euros au titre de la liquidation de l'astreinte.

Sur les sommes demandées au titre des travaux de remise en état

Il convient d'examiner les différents chefs de demande étayés par les pièces n° 13 à 21, par référence à l'état d'entrée des lieux du 1er juin 2010 et au procès-verbal de constat des lieux de sortie du 23 août 2012.

* travaux de peinture

Les bailleurs produisent en pièce n° 13, un devis daté du 24 août 2012 mentionné comme accepté par eux, concernant des travaux de rénovation au X « A » bloc C 5ème étage, à Monaco, correspondant à des travaux de peinture sur tous les murs et plafonds de l'appartement, pour un montant de 8.376,92 euros.

Mme a. PI. qui estime que l'état général de l'appartement était déjà vétuste au 1er juin 2010, conclut au débouté de cette demande, tout en faisant observer qu'il ne s'agit pas d'une facture, mais simplement d'un devis et que pour les murs, les cloisons et les plafonds, si la réfection n'est causée que par la vétusté, l'humidité ou les installations de chauffage, celle-ci doit être prise en charge par le propriétaire.

Dans l'état des lieux d'entrée figure une note générale ainsi rédigée : « *les sanitaires et l'électroménager, sous réserve de vérification du bon fonctionnement, sont en état d'usage. L'ensemble des accessoires des salles d'eau et robinetteries sont oxydés. Toutes les poignées des portes sont oxydées et ont un jeu. Tous les rideaux seront nettoyés et reposés par le propriétaire. Ils sont usagés mais en bon état. De nombreuses arrêtes comportent des coups* ».

S'agissant des murs et plafond dans l'ensemble des pièces de l'appartement, ils sont qualifiés de « *en bon état* », sauf :

- dans la salle de bain de la chambre 1 : « *faux-plafond repeint à neuf* »,
- dans la chambre 2 : quelques traces sur les murs,
- dans la chambre 3 : quelques traces sur les murs, « *partie faux-plafond repeinte à neuf à l'entrée chambre* » et « *plafond repeint à neuf* »,
- dans la chambre 4 : reprises visibles de peinture sur les murs, fissures en partie basse du mur, à proximité des prises sans caches, une trace de saignée rebouchée haute de 70 centimètres environ derrière le meuble de rangement,...,
- dans la salle de douche chambre 4 : nombreuses traces de rebouchage sur les murs, faux-plafond craquelé autour grille,
- dans l'escalier vers l'étage supérieur : fissures au faux-plafond et dans la coupole,
- dans le hall en haut de l'escalier : quelques fissures et marques au plafond,
- dans le petit salon TV : sur le mur, « *deux percements avec papier arraché au-dessus radiateur, repeint par dessus* »,
- dans la véranda salle à manger : quelques traces sur le mur,
- dans le séjour : « *boiseries repeintes à neuf en blanc en partie basse des murs* »,
- dans la buanderie : peinture blanche fissurée au plafond.

Dans l'état des lieux de sortie, il est noté dans l'état général : « *appartement propre, série de coups sur menuiseries bois (portes notamment)* ». Dans le détail, il est indiqué :

- dans l'entrée : « *peintures aux murs présentant des traces et notamment : série de traces noires au mur côté gauche, au-dessus des boiseries* » et « *quelques traces noires en partie basse mur vers dégagement pièce service, quelques traces de salissures en partie basse des murs* »,
- dans la pièce de service : quelques traces noires sur les murs au-dessus de l'interrupteur, sur le mur mitoyen fenêtre, en partie basse des murs,
- chambre côté gauche : peinture aux murs, un coup derrière la porte, traces noires côté gauche, une fissure verticale partant de l'interrupteur et remontant jusqu'au plafond,
- salle de bain attenante : peinture usagée en plafond, série de fissurations,
- chambre côté droit : peinture aux murs, série de traces noires et coups en partie basse mur côté gauche, traces de salissures au mur côté droit, traces noires en partie basse mur côté gauche dégagement salle de bains,
- dégagement salle de bains : enduit largement décroûté sur la quasi-totalité du plafond,
- chambre sud : peinture aux murs : 4 clous et chevilles et série de traces noires au mur côté gauche, 2 clous et chevilles mur côté droit, traces noires en partie basse des murs, traces noires et 2 clous mur mitoyen salle de douche,

escalier vers étage supérieur : boiseries laquées blanc, quelques traces noires sur partie peinte et en partie basse des boiseries,

palier 6ème étage : peinture usagée au plafond,

pièce d'angle salle à manger : peinture aux murs, traces de salissures au mur côté gauche,

salon : peinture en plafond état d'usage.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments, nonobstant la production de factures concernant des travaux de peintures fin 2009, que les peintures n'étaient pas neuves ou en parfait état dans tout l'appartement, si bien que les propriétaires ne peuvent exiger de leur locataire qu'il assume les travaux de peinture de l'ensemble de l'appartement, ainsi que convenu à l'article V 5) du bail, étant observé que l'état des lieux de sortie révèle une usure normale des peintures avec le temps et l'usage.

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. seront donc déboutés de leur demande à ce titre.

** objets D*

Les bailleurs produisent en pièce n° 14, une facture du 9 mars 2012 intitulée « *devis en valeur de remplacement* » pour un petit alligator D (prix 2001) et une carafe ondine D (prix 2001) pour un montant total de 887 euros, objets apparaissant en photo 105 dans l'état des lieux d'entrée.

Mme a. PI. soutient que ces objets ne se sont jamais trouvés dans l'appartement et que les photographies 33, 105 et 108 sur lesquelles ils sont censés apparaître, sont tellement petites qu'elle est incapable de les distinguer des autres bibelots.

Dans l'état des lieux de sortie, il est mentionné que Mme i. SH. divorcée SI. qui au cours de la visite a indiqué qu'aucun meuble ni bibelot ne manquait, est passée quelques jours après pour déclarer qu'après vérification, trois vases en verre et une lampe de table abat-jour orange, sont manquants dans l'appartement.

Sur la photographie 105 prise lors de l'état des lieux d'entrée, il est constaté qu'un objet est barré et la présence d'un petit alligator n'est pas vérifiable.

En conséquence, il n'est pas démontré que ces deux objets sont manquants, alors qu'il est permis de s'interroger sur la production d'une facture « *en valeur de remplacement* » établie au mois de mars 2012, soit bien avant l'état des lieux de sortie.

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. seront donc déboutés de leur demande à ce titre.

** WC étage et évacuation de la terrasse*

Les bailleurs produisent en pièce n° 15, une facture du 11 septembre 2012 concernant une intervention du 30 août 2012 dans l'appartement litigieux, pour un montant de 156,68 euros.

Mme a. PI. conteste cette facture dont le problème trouve son origine dans les circuits d'alimentation en eau qui montraient des signes de dysfonctionnement dès son entrée dans les lieux et pour lesquels les bailleurs avaient été avertis, sans y donner suite.

Dans l'état des lieux de sortie il est mentionné que le « *wc semble bouché, l'eau ne s'évacue pas* ».

Il est constant que l'entretien en bon état de fonctionnement des toilettes incombe au locataire, si bien qu'il doit être tenu compte des frais engagés pour leur débouchage. À cet égard, il est souligné que Mme a. PI. ne démontre pas qu'elle aurait avisé les propriétaires de problèmes concernant les circuits d'alimentation en eau de l'appartement, ni le lien entre ces prétendus problèmes et le fait que les toilettes soient bouchées.

La facture n° 15 concernant également l'évacuation de la terrasse, alors que l'état des lieux ne comporte aucune mention sur la nécessité d'y procéder, il y a lieu de pratiquer un abattement sur la facture à hauteur de moitié.

Ainsi, Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. ne sont fondés dans leur demande au titre de cette facture, qu'à hauteur de 78,34 euros.

** les meubles de la cuisine et le vantail miroir*

Les bailleurs produisent en pièce n° 16, une facture du 3 septembre 2012 pour la révision des portes d'élément de la cuisine, la mise en place de la porte du lave-linge et d'un élément haut, ainsi que la réparation d'un vantail miroir coulissant de placard, pour un montant de 550,16 euros.

Mme a. PI. conteste cette facture en affirmant que le fait que les portes de meubles se soient détachées de leur base n'est dû qu'à l'ancienneté du mobilier révélée par l'état des lieux d'entrée.

Dans l'état des lieux de sortie, il est constaté :

dans la cuisine : que les habillages des lave-linge et lave-vaisselle sont déposés et que la porte de l'élément haut, est manquante,

dans le dégagement salle de bains (après chambre côté droit) : placard aménagé, le vantail côté gauche ne coulisse pas, il est nécessaire de le soulever pour le faire coulisser.

Si dans l'état des lieux d'entrée, était effectivement mentionné un petit jeu sur toutes les portes de placard de la cuisine, le placard avec deux portes miroir était en bon état.

En conséquence, cette facture est pour l'essentiel justifiée sous réserve d'un abattement correspondant à la révision des portes d'éléments de cuisine et Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. sont fondés à réclamer à Mme a. PI. la somme de 450 euros à ce titre.

** les deux canapés*

Les bailleurs produisent en pièce n° 17, une facture datée du 27 octobre 2012, en langue italienne sur laquelle il a été précisé qu'elle concerne le séjour (photos 29, 30 et 32) et le canapé en rotin (photos 100, 107) pour un montant total de 2.610 euros.

Mme a. PI. estime que cette facture pour les tapisseries des canapés ne peut pas être supportée par elle, en arguant qu'il est compliqué sur les photos, de comparer avec l'état dans lequel ils ont été mis à sa disposition.

Si les deux canapés du séjour ne sont pas mentionnés dans l'état des lieux d'entrée, ils apparaissent sur les photographies annexées à l'état des lieux d'entrée et de sortie, ce qui démontre leur existence.

L'état des lieux de sortie concernant le séjour, comporte la mention selon laquelle « *les deux canapés sont largement abîmés et griffés aux angles ; un trou est visible sur l'un d'eux* », ce qui est confirmé par les photographies prises par l'huissier, alors qu'il doit être présumé qu'ils étaient en bon état lors de l'entrée dans les lieux en l'absence d'observation spécifique.

Quant au canapé en rotin sur la terrasse, il est mentionné comme étant « *très largement abîmé* » ce qui est confirmé par l'une des photographies prises par l'huissier, alors qu'il doit être présumé qu'il était en bon état lors de l'entrée dans les lieux, en l'absence d'observation spécifique.

En conséquence, Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. sont fondés à réclamer la réparation de ces canapés à hauteur de 2.610 euros.

** le grand store toile*

Les bailleurs produisent en pièce n° 18, une facture datée du 29 octobre 2012, en langue italienne sur laquelle il a été précisé qu'elle concerne le grand store toile côté Menton (photos 64, 66, 68, 71, 107) pour un montant total de 1.800 euros.

Mme a. PI. conteste devoir régler cette facture eu égard à la vétusté de ces tissus à l'époque où elle a pris possession de l'appartement et en invitant le Tribunal à se reporter à la page 7 du constat d'état des lieux d'entrée, concernant la terrasse loggia, pour constater que les deux stores toiles d'aspect récent étaient néanmoins décousus sur la frange. Ainsi, elle s'oppose à la demande tendant à la remise à neuf des objets qui lui avaient été confiés abîmés.

Dans l'état des lieux de sortie du 9 février 2009, l'expert a constaté : « *store-banne rayé orange / jaune : un trou est visible dans la toile* ».

Ce même store, qui était installé sur la « *terrasse pergola* » était décrit dans l'état des lieux d'entrée comme étant en bon état et fonctionnant correctement. Dès lors, l'argumentation de Mme a. PI. qui concerne un autre store installé sur une autre terrasse, sera écartée.

En conséquence, Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. sont fondés à réclamer le changement du grand store toile à hauteur de 1.800 euros.

** nettoyage des rideaux*

Les bailleurs produisent en pièce n° 19, une facture non datée, concernant le nettoyage de 4 rideaux de soie doublés (photo 6), pour un montant total de 405 euros.

Mme a. PI. qui soulignait initialement qu'elle avait pris possession des lieux avec des rideaux sales, entend préciser que seulement quatre des rideaux de l'appartement ont été nettoyés puisque la plupart des rideaux étaient fixés de « *manière complexe* », selon les dires des demandeurs, ce qui démontrerait leur mauvaise foi lorsqu'ils prétendent avoir remis en état l'appartement.

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. justifient, comme il était mentionné dans la note générale de l'état des lieux d'entrée selon laquelle : « *Tous les rideaux seront nettoyés et reposés par le propriétaire* », avoir fait nettoyer tous les rideaux comme ils s'y étaient engagés, en produisant une facture de 600 euros datée du 24 juin 2010.

Ils sont donc bien fondés à réclamer à Mme a. PI., le remboursement du nettoyage de quatre rideaux, pour 405 euros.

** la remise en état des enceintes B&O*

Les bailleurs produisent en pièce n° 20, une facture datée du 26 novembre 2012, concernant la remise en état électrique et le réglage, ainsi que la remise en état mécanique, le nettoyage et réglage, pour un montant total de 310,50 euros.

Mme a. PI. oppose que l'état des lieux de sortie ne faisait nullement mention d'un dérèglement des enceintes B&O.

Dans l'état des lieux d'entrée, lesdites enceintes apparaissant sur la photographie 108 étaient mentionnées comme étant en réparation et il n'est pas contesté que Mme a. PI. a pu les utiliser pendant le temps d'occupation de l'appartement.

L'état des lieux de sortie précise s'agissant de la paire d'enceintes B, que la toile qui protège les enceintes est maintenue par du ruban adhésif.

Dès lors, Mme a. PI. ne peut reprocher aux propriétaires d'avoir estimé utile de faire contrôler lesdits appareils.

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. sont donc fondés à réclamer à Mme a. PI. le remboursement de cette facture à hauteur de 310,50 euros.

** la facture n° 21*

Les bailleurs produisent en pièce n° 21, une facture datée du 5 décembre 2012, en langue italienne sans plus d'explication, pour un montant de 60 euros.

Mme a. PI. déclare ne pas comprendre cette facturation, ce qui est également le cas du Tribunal.

En conséquence, Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. seront déboutés de leur demande à ce titre.

Au final, les bailleurs sont fondés à obtenir la condamnation de Mme a. PI. à leur payer les sommes suivantes :

- 28.133,28 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation,
 - 3.450 euros au titre de l'astreinte prononcée par le juge des référés,
 - 5.653,84 euros au titre des travaux de remise en état réalisés à leurs frais avancés,
- soit au total la somme de 37.237,12 euros.

Sur la somme réclamée au titre de l'article V 2) du contrat de bail

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. qui affirment que Mme a. PI. a libéré les lieux sans remettre l'appartement dans l'état dans lequel elle l'avait pris, réclament la somme de 19.941 euros (soit 867 euros par jour) du 29 juillet 2012 (lendemain de la date d'expiration du délai de quinze jours) au 20 août 2012 (date de départ effectif).

Mme a. PI. conclut au débouté de cette demande en soutenant que l'appartement était dans un mauvais état en juin 2010 et qu'elle a toujours pris soin dans son intégralité du bien loué.

Selon cet article, dans l'hypothèse où, au terme du bail, quelle que soit la cause de sa cessation, serait constaté quelque retard dans les remises en état, réparations, réfections ou remplacements, le preneur serait tenu de régler, sur la base du double du montant du dernier loyer, une indemnité journalière de retard et, en outre, il serait responsable de tous dommages pour perte de location ou troubles de jouissance quelconque.

L'application de cet article suppose qu'outre la preuve de l'existence de remises en état incombant au locataire, que soit allégué et justifié un retard quantifié dans les remises en état or la preuve de ce retard n'est pas établie.

Il est constaté, par ailleurs que les propriétaires argumentent leur prétention par référence au retard dans l'exécution de l'ordonnance prononçant l'expulsion, étant observé qu'ils ont déjà été indemnisés à ce titre au moyen de la liquidation de l'astreinte et que le loyer et les charges ont d'ailleurs continué à courir jusqu'au départ effectif de la locataire.

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. seront donc déboutés de leur demande à ce titre.

- *Sur les demandes de Mme a. PI.*

Sur l'avoir au titre de l'entrée en jouissance reportée de 10 jours

Mme a. PI. qui verse aux débats une attestation émanant des demandeurs, qui démontre qu'elle n'a pu entrer dans les lieux loués que le 11 juin 2010 au lieu du 1er juin 2010 et que les propriétaires étaient donc « *d'accord pour permettre un report de dix jours à titre gracieux pour la date de sortie officielle de Mme a. PI.* » lorsque celle-ci sera amenée à quitter l'appartement, réclame un avoir de 3.945 euros (144.000/365 x 10).

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. qui ne contestent pas cette attestation, soutiennent qu'il ne s'agit en aucun cas d'un avoir, que de surcroît ils ont été contraints de solliciter la résiliation judiciaire du bail et ont obtenu une expulsion avec exécution provisoire, ce qui eu a pour effet d'exclure leur précédent accord, qu'enfin un tel droit d'occupation de 10 jours n'équivaut pas au montant initialement réclamé de 4.133 euros, mais à 3.945 euros.

Il est constaté que du fait de l'entrée dans les lieux reportée de 10 jours, les propriétaires ne peuvent en toute bonne foi, s'opposer, à ce que la locataire bénéficie d'un report de son droit de jouissance des lieux pendant 10 jours à titre gracieux, à l'issue du bail, quelque soit le motif de la cessation de leur relation contractuelle, soit la somme de 3.945 euros, Mme a. PI. acquiesçant au mode de calcul suggéré par les propriétaires.

Sur les frais de parking

Il est constaté qu'il a déjà été fait droit à cette demande à hauteur de 475 euros, avec l'accord des propriétaires.

Sur le dépôt de garantie

Il est nécessairement réclamé par Mme a. PI., dans sa demande globale tendant à obtenir de Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. la somme de 46.107,37 euros, sans pourtant détailler son calcul.

Il est rappelé que le dépôt de garantie doit être remboursé au locataire, dans un délai maximum de deux mois après apurement de tous les comptes, charges et accessoires afférents à la location et constatations de l'absence de tout dégât, suivant l'état des lieux de sortie. Dans l'hypothèse où des réparations seraient à exécuter, leur montant sera prélevé sur le dépôt de garantie.

En l'espèce, il ressort des développements ci-dessus qu'il y a eu des discussions sur les travaux de remise en état incombant au locataire, outre le reproche fait au locataire de n'avoir pas régulièrement réglé les loyers et indemnités d'occupation jusqu'au terme du bail.

Cette somme de 36.000 euros vient donc au crédit de Mme a. PI., et sera compensée avec les sommes auxquelles Mme a. PI. est condamnée.

Au final, la locataire peut se prévaloir être créditrice de Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI., à hauteur de la somme totale de 39.945 euros (36.000 + 3.945).

Après compensation avec la somme de 37.237,12 euros due à Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI., Mme a. PI. est finalement créditrice de la somme de 2.707,88 euros, somme que Mme SH. divorcée SI. et M. SI. seront condamnés à lui régler.

- Sur les demandes de dommages-intérêts

Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. réclament les sommes de 50.000 euros et 15.000 euros, en arguant que Mme a. PI. s'est systématiquement opposée à laisser visiter l'appartement et intervenir une entreprise chargée d'effectuer des travaux d'amélioration dans l'appartement, qu'elle a toujours réglé les loyers avec retard, qu'elle s'est maintenue dans les lieux au-delà du délai imparti, qu'elle a retardé la mise sur le marché immobilier de l'appartement, qu'elle est partie sans laisser son adresse, ce qui a généré de nombreux frais et honoraires de conseil.

De son côté, Mme a. PI. prétend obtenir la condamnation des requérants à lui verser la somme de 100.000 euros en réparation des préjudices causés par eux et des frais et honoraires de conseil.

L'article 234 du Code de procédure civile énonce qu'indépendamment des dépens, des dommages et intérêts peuvent être demandés et alloués conformément à l'article 1229 du code civil, ce qui suppose la double preuve d'un préjudice et d'une faute.

En l'espèce, il ressort des développements ci-dessus et de la solution apportée au litige opposant les parties, que si Mme a. PI. a manqué à son obligation de régler les loyers jusqu'au terme du bail, il ne peut lui être reproché une mauvaise foi caractérisée, comme le soutiennent les propriétaires, sans le démontrer alors que les pièces produites de part et d'autre révèlent notamment que Mme i. SH. divorcée SI. et M. i. SI. auraient dû spontanément régulariser le trop perçu substantiel de charges locatives.

Les demandeurs ne démontrent pas que Mme PI. ait, par une attitude fautive, retardé la mise en location de l'appartement, ni empêché la recherche d'un acquéreur.

Ils n'établissent pas plus lui avoir soumis un planning raisonnable pour les visites, ni qu'elle ait entravé sans motif la réalisation de travaux.

Les parties seront donc déboutées de leur demande réciproque en dommages-intérêts, en raison de leurs torts respectifs dans l'exécution de bonne foi du contrat de bail.

- Sur l'exécution provisoire

Selon les dispositions de l'article 202 du Code de procédure civile, l'exécution provisoire est ordonnée par le tribunal, à la demande des parties, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Elle peut être ordonnée également, dans tous les cas d'urgence.

En l'espèce, aucune de ces conditions ne se trouve remplie si bien que l'exécution provisoire n'est pas justifiée.

- Sur les dépens

Il y a lieu en application de l'article 232 du Code de procédure civile, de compenser les dépens, chacune des parties succombant respectivement sur leurs chefs respectifs de demandes.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Dit que Mme PI. est débitrice de Mme i. SH. divorcée SI. et M. SI. de la somme de 37.237,12 euros au titre des loyers, indemnités d'occupation, astreinte et frais de remise en état ;

Dit que Mme PI. est créditrice de Mme i. SH. divorcée SI. et M. SI. de la somme de 39.945 euros ;

Condamne Mme i. SH. divorcée SI. et M. SI. après compensation à payer la somme de 2.707,88 euros à Mme PI. ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Ordonne la compensation des dépens ;

Ainsi jugé par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Patricia HOARAU, Juge, Madame Sophie LEONARDI, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistées, lors des débats seulement, de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 12 février 2015, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Antoinette FLECHE, Greffier, en présence de Mademoiselle Alexia BRIANTI, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.