

## Tribunal de première instance, 19 février 2015, Mme j. HA. c/ M. j. JO-FL.

---

|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <i>Type</i>                    | Jurisprudence                 |
| <i>Jurisdiction</i>            | Tribunal de première instance |
| <i>Date</i>                    | 19 février 2015               |
| <i>IDBD</i>                    | 12994                         |
| <i>Débats</i>                  | Audience publique             |
| <i>Matière</i>                 | Civile                        |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort                          |
| <i>Thématiques</i>             | Baux ; Contrat - Inexécution  |

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2015/02-19-12994>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

Bail – Résolution (oui) – Faute du locataire (oui)

## Résumé

L'article 8 du bail stipule qu'à défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer, charges ou frais, comme d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci se trouvera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, huit jours après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter la condition, resté infructueux et contenant la déclaration du bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. En l'espèce, indépendamment du congé délivré le 14 mai 2010, j. HA. a fait délivrer à j. JO-FL. le 13 juillet 2010 par l'intermédiaire de Maître ESCAUT-MARQUET un commandement d'avoir à exécuter dans les huit jours les travaux de remise en état des lieux conformément à leur état initial, étant précisé que ce commandement visait la clause résolutoire contenue au contrat de bail. Or ce commandement n'a pas été exécuté, de sorte que le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 22 juillet 2010 par application de la clause résolutoire. Cette résiliation est imputable à j. JO-FL. puisque ce dernier a entrepris de réaliser des travaux de transformation des lieux loués sans l'accord de la bailleuse en violation des clauses du contrat de bail. Aux termes des dispositions de l'article 1599 du code civil applicable au bail d'habitation litigieux, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

---

## TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

### JUGEMENT DU 19 FÉVRIER 2015

En la cause n° 2013/000155 (assignation du 29 octobre 2012) :

Mme j. HA., née le 30 avril 1944 à Bromley (Royaume-Uni), de nationalité britannique, sans profession, domiciliée « X » X1 à Monaco,

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

d'une part ;

Contre :

M. j. JO-FL., né le 11 avril 1968 à Londres (Royaume-Uni), de nationalité britannique, de profession « *Chef Exécutif* », domicilié « X » X à Monaco,

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

d'autre part ;

En la cause n° 2013/000371 (assignation du 21 février 2013) :

Mme j. HA., née le 30 avril 1944 à Bromley (Royaume-Uni), de nationalité britannique, sans profession, domiciliée « X » X2 à Monaco,

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

d'une part ;

Contre :

M. j. JO-FL., né le 11 avril 1968 à Londres (Royaume-Uni), de nationalité britannique, de profession « *Chef Exécutif* », domicilié « X » X à Monaco,

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Frank MICHEL, 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 29 octobre 2012, enregistré (n° 2013 /000155) ;

Vu l'exploit de saisie-arrêt, d'assignation et d'injonction du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 21 février 2013, enregistré (n° 2013/000371) ;

Vu la déclaration originaire, de l'établissement bancaire dénommé A (MONACO) SA, tiers-saisi, contenue dans ledit exploit ;

Vu les déclarations complémentaires formulées par l'établissement bancaire A (MONACO) SA, par courriers en date des 6 mars 2013 et 4 avril 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, au nom de j. JO-FL., en date des 16 janvier 2013, 24 avril 2013, 28 novembre 2013 et 23 octobre 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de j. HA., en date des 6 juin 2013 et 14 avril 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 19 février 2015, les parties en ayant été avisées par le Président ;

#### **CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :**

Suivant contrat du 6 août 2004, j. HA. a donné à bail à j. JO-FL. un appartement de 5 pièces situé au 3ème étage du bloc A /B lot n° 158 comportant une terrasse/jardin au même étage, lot n° 162 et un emplacement de parking, lot n° 3P12, situés dans l'immeuble « X » X à Monaco moyennant le paiement d'un loyer annuel de 96.000 euros payable par trimestres anticipés et d'un dépôt de garantie de 24.000 euros porté à 29.532 euros en cours de bail.

Un état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement le 30 novembre 2004, à l'issue de travaux effectués par le locataire.

Le bail d'une durée initiale de 3 ans s'est renouvelé par tacite reconduction.

Suivant courrier du 8 février 2004, j. HA. reprochait au locataire d'avoir apporté des modifications dans la cuisine et la salle de bain sans son autorisation ainsi que d'avoir abîmé la porte du hall d'entrée de l'appartement.

Elle lui donnait congé suivant courrier du 14 mai 2010, « *sans préjudice de la résiliation pour faute qui lui sera imputée s'il n'effectuait pas les travaux de réparation dans le délai imparti* ».

Maître ESCAUT-MARQUET huissier de justice établissait le 11 juin 2010 un procès verbal de constat de l'état de l'appartement et de la terrasse/jardin et dressait la liste d'un certain nombre de modifications intervenues dans les lieux.

Suivant acte d'huissier du 13 juillet 2010, j. HA. faisait signifier à j. JO-FL. un commandement d'avoir à effectuer, dans le délai de huit jours, les travaux de remise en état dont la liste figurait dans l'acte, précisant qu'à défaut d'exécution dans le délai visé, elle entendait user du bénéfice de la clause résolutoire prévue au contrat de bail.

Les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai imparti.

Un constat des lieux de sortie a été effectué le 31 août 2010, date à laquelle j. JO-FL. a quitté les lieux.

Par acte d'huissier en date du 29 octobre 2012, j. HA. a assigné j. JO-FL. devant le tribunal de première instance de Monaco aux fins de l'entendre :

- constater, ou au besoin dire et juger, que le bail signé le 6 août 2004 a été résilié le 22 juillet 2010 aux torts du locataire ;
- condamner j. JO-FL. à lui payer la somme de 265.796,83 euros à titre de dommages et intérêts se décomposant comme suit :
  - \* 83.883,45 euros au titre des travaux de réparation et de remise en état des locaux ;
  - \* 181.578 euros au titre des loyers dus par le locataire jusqu'à la relocation des lieux ;
- le condamner à lui verser une somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;
- le condamner aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de Maître Jean-Pierre LICARI avocat défenseur.

À l'appui de ses demandes, elle soutient que :

- j. JO-FL. a fait réaliser en cours de bail, divers travaux, sans aucune autorisation de sa part, lesquels ont occasionné des dégradations au bien immobilier dont elle est propriétaire (suppression d'une cloison séparative entre la cuisine et la pièce de rangement adjacente, enlèvement d'un meuble et du lavabo dans la salle de bain, pose de nouveau carrelage, édification de construction dans le jardin détruisant la moitié de la végétation) ;
- elle a découvert l'état déplorable de son bien à l'occasion d'une visite de contrôle de la conformité de l'installation électrique ;
- le locataire a été mis en demeure d'effectuer des travaux de réparation, ce qu'il s'est abstenu de faire, de sorte que le bail s'est trouvé résilié par le jeu de la clause résolutoire ;
- elle entend obtenir réparation de ses préjudices, à savoir l'intégralité des travaux de restauration des lieux ainsi que la perte de revenus locatifs engendrée par la remise en état de l'appartement en vue de sa relocation ;
- elle a accepté de réduire le montant du loyer de 8.500 à 8.000 euros pour tenir compte des travaux de rénovation effectués par le locataire antérieurement à l'entrée dans les lieux ;

- lesdits travaux avaient été autorisés et sont listés dans l'état des lieux du 30 novembre 2004, de même que les travaux d'ouverture de la cuisine vers le jardin (modification de la porte uniquement) à l'exclusion de tous les autres.

En réponse, dans le dernier état de ses conclusions j. JO-FL. demande au Tribunal de :

- constater, et au besoin dire et juger, que le bail a été résilié le 31 août 2010 de par la seule volonté de la propriétaire ;
- débouter j. HA. de l'ensemble de ses demandes, tant au titre des frais de remise en état qu'au titre des loyers réclamés après la résiliation du bail
- la condamner à lui payer la somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;
- constater qu'il accepte de prendre en charge les factures présentées par la bailleuse sous les n° de pièces 50, 51 et 59 (bis) pour un total de 759,09 euros ;
- dire qu'au vu de la compensation légale à intervenir, j. HA. devra être condamnée au paiement d'une somme de 100.000 euros - 470,35 euros soit 99.529,65 euros ;
- ordonner à la propriétaire de lui restituer la somme de 29.532 euros retenue abusivement au titre de la caution versée ;
- la condamner aux entiers dépens distraits au profit de Maître Frank Michel avocat-défenseur.

j. JO-FL. fait valoir que :

- il a réalisé de nombreux travaux d'embellissement en début de bail lesquels ont reçu l'aval de la bailleuse et ont contribué à revaloriser les locaux, ces derniers n'étant pas initialement dans un état général de premier choix ;
- hormis les dégradations sur la porte laquée, il n'était pas d'accord pour assumer des travaux consistant à remettre la cuisine et la salle de bain dans leur état précédent ;
- il s'oppose également à la réalisation de travaux dans le jardin, estimant l'avoir parfaitement entretenu, les pins maritimes étant seuls à l'origine du manque de pelouse ;
- en 2005, il avait obtenu l'accord de j. HA. pour la création de la baie vitrée de la cuisine et la modification de son aménagement ;
- de même en 2006, il avait reçu l'aval de sa propriétaire pour installer un pavillon d'été, ainsi qu'un chalet de jardin à condition que ceux ci soient enlevés à la fin du bail ;
- il a subi un dégât des eaux le 23 juin 2010 dans la cuisine ayant empêché le commencement de certains travaux ;
- le commandement d'avoir à effectuer des travaux qui lui a été délivré le 13 juillet 2010 était dépourvu de fondement, de sorte que la clause résolutoire visée dans l'acte n'a pu produire son effet ;
- le bail n'a été valablement résilié que par le congé donné par la bailleuse le 14 mai 2010 auquel il s'est conformé ;
- il n'est donc redevable d'aucun loyer postérieurement à son départ le 31 août 2010 ;
- il s'est toujours montré un locataire respectueux et de bonne foi ;
- les factures que j. JO-FL. tente de lui imputer afin de refaire son logement à neuf ne sont aucunement justifiées à l'exception de 3 d'entre elles qu'il accepte de régler ;
- l'attitude procédurière de la demanderesse lui a causé ainsi qu'à sa famille un réel préjudice moral et financier qu'il convient de réparer.

La procédure a été enregistrée sous le n° 2013/000155.

Saisie d'une requête formée par j. HA. tendant à être autorisée à pratiquer une saisie-arrêt sur les comptes bancaires de j. JO-FL. à hauteur de 300.000 euros, Madame le Président du Tribunal de Première Instance a autorisé la saisie à hauteur de 90.000 euros suivant ordonnance du 19 février 2013.

La saisie-arrêt a été pratiquée le 21 février 2013 auprès de l'établissement bancaire SAM A (Monaco) à hauteur de 90.000 euros, lequel a déclaré que j. JO-FL. présentait des avoirs suffisants dans ses livres pour couvrir ce montant.

Par acte d'huissier en date du 21 février 2013, j. HA. a assigné ce dernier devant le Tribunal de Première Instance en validité de ladite saisie, sollicitant également, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation de j. JO-FL. à lui payer une somme globale de 265.796,83 euros à titre de dommages et intérêts pour les travaux de remise en état et le préjudice résultant de la perte de loyers, outre 30.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

j. JO-FL. demande au Tribunal d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée auprès de l'établissement bancaire SAM A avec toutes conséquences de droit et reprend l'intégralité des demandes et prétentions formées dans le cadre de l'instance au fond enregistrée sous le n° 2013/000155. Il sollicite la jonction des deux instances.

Il soutient en outre que la procédure de saisie-arrêt est abusive dans la mesure où j. HA. n'a pas à craindre pour le recouvrement d'une éventuelle créance, lui-même et sa famille étant restés en principauté.

Cette procédure a été enrôlée sous le numéro 2013/000371.

**SUR CE :**

*Sur la jonction des procédures*

Dans un souci de bonne administration de la justice, il convient d'ordonner la jonction des procédures enregistrées au greffe civil sous les numéros 2013/000155 et 2013/000371 dans la mesure où elles concernent les mêmes parties et la même demande en paiement.

*- Sur la demande de paiement des loyers postérieurement au 31 août 2010*

*Sur la résiliation du bail*

Aux termes de la clause 4.3 du contrat de bail signé par les parties le 6 août 2004, il est spécifié que tous travaux ou modification des lieux loués, jardin inclus, ne pourront être exécutés sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur ou de son représentant (excepté les réparations locatives énoncées).

En l'espèce, j. HA. fait grief à j. JO-FL. d'avoir réalisé des travaux de transformation des locaux loués sans obtenir son autorisation et notamment l'enlèvement d'un meuble dans la salle de bain avec pose de carrelage non conforme à celui existant, le remplacement du carrelage mural de la cuisine par un papier vinyle, la suppression de la cloison séparative entre la cuisine et la pièce de rangement attenante, ainsi que la destruction d'une grande partie de la végétation du jardin /terrasse par l'édification de construction (pavillon d'été et chalet de jardin), pose de caillebotis et entrepôt de mobilier et électroménager.

Ces modifications ont été constatées par procès verbal de constat d'huissier établi par Maître ESCAUT-MARQUET le 11 juin 2010.

j. JO-FL. indique avoir réalisé de nombreux travaux dans le logement avec l'aval de sa propriétaire, lesquels n'ont pas contribué à le dégrader mais au contraire à l'embellir.

Cependant, s'il est établi que j. HA. a expressément accepté que j. JO-FL. effectue des travaux de rafraîchissement dans l'appartement en début de location (pose de parquet en bois, de vinyle sur le sol dans la cuisine, de moquette beige dans les chambres et le salon, de peinture blanche, ainsi que de carrelage et de luminaire dans une des salles de bain), ces travaux ont été réalisés antérieurement à l'établissement de l'état des lieux d'entrée du 30 novembre 2004 et en contrepartie d'une diminution du loyer négociée de 8.500 euros à 8.000 euros (cf courrier de Monsieur j. JO-FL. du 2 avril 2010).

Or les travaux mis en cause portent sur des modifications postérieures à l'état des lieux d'entrée du 30 novembre 2004 pour lesquels le locataire aurait du également solliciter une autorisation de la propriétaire.

j. JO-FL. soutient avoir toujours recherché l'accord de la bailleuse pour la réalisation des travaux litigieux.

En l'espèce, j. HA. reconnaît par courrier du 8 février 2010 avoir autorisé de manière implicite l'agrandissement de la porte fenêtre de la cuisine vers le jardin, à l'exclusion de tous autres travaux.

S'il ressort des échanges de courrier entre les parties qu'elle a pu s'accorder sur le principe de réalisation de travaux dans la cuisine (liste de travaux proposés par le locataire en date du 14 avril 2006), elle conteste avoir reçu le moindre plan, ni le moindre devis, lesquels lui auraient permis de donner son accord écrit sur le choix des matériaux et la disposition de la pièce, de manière éclairée.

j. JO-FL. a enlevé l'ensemble du mobilier fixe, l'électroménager, l'évier, le radiateur, le carrelage mural et démolit le mur qui séparait la cuisine de la buanderie sans démontrer avoir reçu son accord.

À cet égard, la survenance d'un dégât des eaux dans la cuisine le 23 juin 2010 est indifférent quant à la violation de la clause 4.3 du contrat de bail.

De même, s'agissant de la salle de bain, il a fait procéder à l'enlèvement d'un meuble sous lavabo, collant pour cacher le mur nu, des dalles de carrelage de couleur différentes de celles existant sur l'ensemble des murs. Il expose qu'il s'agissait d'un très vieux meuble et que les travaux étaient provisoires dans l'attente de l'intervention d'une nouvelle entreprise de plomberie.

Mais le fait que le meuble soit vétuste (25 ans) ne dispensait pas le locataire d'obtenir l'autorisation de la propriétaire.

Enfin, le procès verbal de constat d'huissier établi le 11 juin 2010 relève qu'ont été implantés dans le jardin/ terrasse, un abri en bois, un pavillon métallique octogonal, ainsi qu'un plancher en caillebotis face aux châssis de la cuisine, ce qui a contribué à dégrader la pelouse et la végétation existante, certains arbres ayant été en outre enlevés. Par ailleurs, de nombreux objets ont été entreposés à l'intérieur et autour de ces constructions.

j. JO-FL. a expliqué que les aiguilles de pins maritimes dégageaient une substance acide qui empêchait la pelouse de se développer.

Mais, cet argument est également inopérant dans la mesure où le locataire ne justifie pas avoir obtenu une autorisation pour la construction des édifices ci-dessus décrits sur la pelouse existante.

L'article 8 du bail stipule qu'à défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer, charges ou frais, comme d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci se trouvera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, huit jours après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter la condition, resté infructueux et

contenant la déclaration du bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

En l'espèce, indépendamment du congé délivré le 14 mai 2010, j. HA. a fait délivrer à j. JO-FL. le 13 juillet 2010 par l'intermédiaire de Maître ESCAUT-MARQUET un commandement d'avoir à exécuter dans les huit jours les travaux de remise en état des lieux conformément à leur état initial, étant précisé que ce commandement visait la clause résolutoire contenue au contrat de bail.

Or ce commandement n'a pas été exécuté, de sorte que le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 22 juillet 2010 par application de la clause résolutoire.

Cette résiliation est imputable à j. JO-FL. puisque ce dernier a entrepris de réaliser des travaux de transformation des lieux loués sans l'accord de la bailleuse en violation des clauses du contrat de bail.

Aux termes des dispositions de l'article 1599 du code civil applicable au bail d'habitation litigieux, en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Arguant du fait que les travaux de remise en état n'ont pu se dérouler aussi rapidement que souhaité en raison de leur importance, j. HA. sollicite du défendeur qu'il lui verse l'équivalent des loyers du 1er septembre 2010, date du départ de j. JO-FL. jusqu'au 1er mars 2012, date de signature du nouveau bail avec Monsieur VE..

À l'appui de sa demande, elle verse aux débats une attestation de Monsieur de la société R, architecte, établie le 10 février 2011 qui indique que suite au plan et descriptif des travaux dressés le 22 décembre 2010 et après autorisation des services de l'urbanisme, des travaux de rétablissement de la porte et des deux fenêtres de la cuisine ainsi que de rétablissement de la cloison de séparation dans la cuisine, ont bien été effectués.

Elle produit également un courrier de l'entreprise F en date du 7 février 2011 qui précise que des travaux de remise en état du jardin sont programmés de mars 2011 à fin avril 2011 sous réserve d'intempéries (arrachage, travaux du sol, plantation, semis gazon).

De même, elle produit un courrier en date du 29 septembre 2011, par lequel son conseil écrivait au conseil de j. JO-FL. que l'appartement n'avait pu être reloué notamment en raison d'une difficulté de limite de propriété du fait de clôtures de séparation que ce dernier aurait enlevées.

Mais ce dernier point n'est nullement démontré de sorte que le fait que la demande d'autorisation des travaux extérieurs ait dû être modifiée le 6 janvier 2012 auprès des services de l'urbanisme, retardant d'autant les travaux, ne lui est pas imputable.

De plus, le mémoire d'honoraire du géomètre LABRUERE versé aux débats daté du 19 avril 2012 ne démontre pas en quoi cette difficulté de délimitation aurait fait obstacle à une relocation, dans la mesure où j. HA. justifie justement avoir reloué l'appartement à compter du 1er mars 2012.

En outre, le courrier du 29 septembre 2011 précité comporte un document récapitulatif des sommes réclamées sur lequel est portée la mention suivante « *appartement à la location depuis le 31/05/2011 et habitable au 01/07/2011* »

En conséquence, il y a lieu de considérer que si la demanderesse justifie du délai important durant lequel elle n'a pu relouer l'appartement litigieux tenant notamment à la nature des travaux nécessitant l'obtention d'une autorisation administrative, elle ne démontre pas avoir été dans l'impossibilité de procéder à la relocation de l'appartement postérieurement au 01/07/2011.

j. JO-FL. sera donc condamné à payer à j. HA. la somme de 9.919 euros (loyer indexé échu au jour de la résiliation) x 10 mois = 99.190 euros et cette dernière sera déboutée du surplus de ses demandes à ce titre.

*- Sur la demande au titre des frais de remise en état du logement*

Aux termes des dispositions de l'article 5 du bail signé entre les parties le 6 août 2004, les lieux loués seront entretenus par le preneur, en parfait état de réparation locative, et rendus en fin de bail conformément à l'état des lieux.

L'article 4.3 précise que tous travaux ou modification des lieux loués, jardin inclus, ne pourront être exécutés sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur ou de son représentant. Ces travaux resteront acquis en fin de jouissance, sans indemnité. Le bailleur se réservant toutefois le droit d'exiger la remise en état selon l'état des lieux, aux frais exclusifs du preneur.

Lors de l'état des lieux d'entrée établi le 30 novembre 2004, j. HA. a remis à j. JO-FL. cinq clés de la porte d'entrée principale, or lors de l'état des lieux de sortie, il n'en a restitué que quatre, tout en reconnaissant avoir remplacé la serrure initiale.

L'entreprise C intervenue pour remplacer la serrure FICHET posée par Monsieur j. JO-FL. à la demande de Madame j. HA. a relevé un fonctionnement difficile de l'ensemble existant.

Il appartient en conséquence au locataire d'en assumer le coût pour la somme de 530 euros au titre des réparations locatives.

En revanche la facture de l'entreprise D d'un montant de 181,99 euros correspondant au remplacement de la serrure de la porte du local technique, ne sera pas prise en charge par le locataire, la suppression de la serrure n'ayant pas été constatée contradictoirement par l'huissier dans son procès verbal du 30 novembre 2004, mais alléguée unilatéralement par la propriétaire.

j. HA. sollicite le paiement par le défendeur d'une facture de la société E d'un montant de 1.614,60 euros consistant en l'enlèvement de 9 blocs de béton du jardin. Cependant, j. JO-FL. conteste avoir entreposé ces blocs et avoir découvert leur existence qu'au vu des photographies communiquées unilatéralement par j. HA. à l'huissier postérieurement à l'état des lieux de sortie. Dans la mesure où leur présence n'a pas été constatée par Maître ESCAUT MARQUET dans son procès verbal d'état des lieux de sortie établi contradictoirement le 31 août 2010, il n'y a pas lieu d'en faire supporter le coût au locataire.

S'agissant de l'entretien du jardin, la facture d'un montant de 46,64 euros pour une tonte réalisée en octobre 2010, soit plus d'un mois après le départ du locataire, n'a pas à être mise à sa charge.

L'état des lieux d'entrée mentionne la présence d'arbustes, arbres et plantes en bon état dans le jardin, ainsi qu'un système d'arrosage automatique qui fonctionne bien, mais difficile à programmer.

Or il ressort de l'état des lieux de sortie qu'il manque des mandariniers, ainsi qu'une arche sur laquelle grimpaient un rosier, que la zone située derrière le skydôme est sale et mal entretenue et que la haie de cyprès n'est pas en bon état.

En outre le règlement de copropriété précise clairement que la terrasse / jardin et ses plantations devront conserver leur aspect d'origine et que la propriétaire qui en a l'usage privatif est responsable de toute dégradation nuisant à l'esthétique d'ensemble

Il ressort des éléments du dossier que l'état dégradé du jardin n'est pas l'unique conséquence de la chute des aiguilles de pins empêchant la pelouse de pousser mais bien de la pose par le locataire de plusieurs édifices et l'entreposage de divers objets encombrants.

En conséquence, il devra prendre en charge le paiement de la facture F d'un montant de 10.957,16 euros nécessaire à la remise en état des plantations du jardin

En revanche, l'état des lieux de sortie n'évoquant pas le mauvais fonctionnement du système d'arrosage à l'issue de la location, Madame j. HA. ne l'ayant pas fait vérifier, il n'y a pas lieu de faire supporter au défendeur le coût des factures de 289,13 euros et 1.104,75 euros établies par l'entreprise S les 9 mai et 21 juin 2011.

Lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, j. HA. a indiqué à l'huissier, qu'un local de rangement existait à l'origine à gauche de la porte d'entrée dans lequel se trouvait un boîtier de l'entreprise H, ce qui est contesté par j. JO-FL..

Ce dernier reconnaît avoir utilisé une antenne parabolique placée dans le jardin mais conteste avoir modifié le câblage.

Dans la mesure où le procès verbal de constat d'état des lieux d'entrée établi le 30 novembre 2004 ne mentionne pas l'existence du boîtier de l'entreprise H et alors qu'il n'est pas démontré que le locataire aurait modifié le câblage du téléphone et de la télévision, il n'y a pas lieu de lui faire supporter le coût de la facture de la société I à hauteur de 2.025,60 euros ainsi que de la facture G à hauteur de 2.011,46 euros.

Si aux termes des dispositions de l'article 6 du contrat de bail, les frais d'état des lieux sont à la charge du preneur, le coût des procès verbaux de constat établis en février et mars 2012 concernant les autorisations de la direction de l'urbanisme (pièces de la demanderesse n° 55, 55 bis et 67) n'entrent pas dans ce cadre et n'ont pas à être supportés par j. JO-FL..

Les honoraires de Monsieur RA. à hauteur de 1.846,25 euros se rapportent au contrat d'architecte signé le 22 décembre 2010 par lequel Madame j. HA. a sollicité un permis de construire, non pas uniquement pour reconstruire la cloison séparative d'avec la pièce de débarras, mais principalement pour réinstaller les deux fenêtres en lieu et place de la baie vitrée, travaux qu'elle reconnaît pourtant avoir accepté.

En l'absence d'individualisation des honoraires portant sur la seule cloison séparative, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de prise en charge de la facture par j. JO-FL..

En revanche, en application de l'article 4.3 du contrat de bail, et nonobstant les avis des agents immobiliers communiqués par le défendeur ayant constaté un « *embellissement de la cuisine* », j. JO-FL. devra prendre en charge les factures de l'entreprise J (18.505,37 euros) pour la remise en état de la cuisine dans son état antérieur dans la mesure où les modifications qu'il a effectuées n'ont pas été autorisées par la propriétaire, et ce indépendamment de ce qui pourra être pris en charge par l'assurance du fait du dégât des eaux survenu le 23 juin 2010.

Les factures de menuiserie ébénisterie S pour un montant de 11.605 euros et 1.804,05 euros relatives à l'installation des meubles de cuisine ainsi que la facture des établissements K concernant la pose de la crédence pour un montant de 769,10 euros devront également être mises à la charge de j. JO-FL..

En revanche, en comparant l'état des lieux d'entrée et de sortie, il n'apparaît pas que le locataire ait dégradé les appareils électroménagers existants lesquels étaient pour la plupart vétustes (four 25 ans, plaque vitrocéramique 10 ans) et ont été laissés à la disposition de la propriétaire à l'issue du bail. En conséquence, j. JO-FL. n'a pas à supporter le coût de la facture de l'entreprise L pour l'achat d'appareils neufs (5.019 euros).

j. HA. sollicite le paiement par son locataire de factures relatives à la réfection de l'installation électrique dans la cuisine et la salle de bain, émises par l'entreprise M (à hauteur d'une somme totale de 4.477,10 euros) mais elle ne justifie pas en quoi cette réfection électrique aurait été rendue nécessaire par les agissements de j. JO-FL.. Dès lors, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande.

Le coût de la facture de remplacement de la moquette avec fourniture d'une thibaude dans le salon et la chambre n°3 (société N pour 3.444,82 euros) ne devra pas non plus être supportée par le défendeur dans la mesure où il est établi à l'examen de l'état des lieux de sortie que les moquettes sont à l'état neuf et où il n'a jamais été spécifié qu'elles devaient être posées avec une thibaude.

Il ne résulte pas de la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie que le parlophone ait été rendu défectueux. La demande formée à ce titre devra être rejetée.

S'agissant des factures de la SAM O, j. JO-FL. accepte de prendre en charge le coût des travaux effectués dans la salle de bain (mitigeur de douche et bidet) moyennant la somme de 369,90 euros (pièce 50) et la somme de 53,81 euros (pièce 51).

La facture du 24 mars 2011 de cette même entreprise fait apparaître un remplacement des radiateurs des chambres n°3 et 4 et celui du séjour pour un montant total de 2.092,49 euros. Or lors de l'état des lieux de sortie et postérieurement par courrier, aucune réserve n'est formulée quant à la défectuosité de ces radiateurs, lesquels auraient pu être vérifiés contradictoirement lors de la remise en marche du chauffage central. Il n'y a donc pas lieu d'imputer à j. JO-FL. le coût de cette facture.

S'agissant de la facture de la société P (232,10 euros), si l'entretien des volets roulants incombe au locataire en application de l'article 5.2 du contrat de bail, encore faut-il que la propriétaire fasse constater leur dysfonctionnement lors de l'état des lieux de sortie. À défaut, elle ne peut solliciter le règlement d'une facture de « *réglage moteur* », de surcroît plus d'un an après le départ du locataire.

j. JO-FL. ne conteste pas avoir procédé au remplacement de la pergola originelle, et ne démontre pas y avoir été autorisé par j. HA., de sorte qu'il devra en application de l'article 4.3 du contrat de bail, assumer le coût de la remise en état des lieux soit l'aménagement d'une pergola métallique et d'une clôture (facture de la société Q pour 6.428,16 euros), ainsi que des honoraires d'architecte y afférent (facture de la société R à hauteur de 1.305,08 euros) et le coût de l'avis technique du bureau T y afférent (1076,40 euros).

En revanche, le coût du remplacement des clôtures objet de l'intervention du géomètre expert Bernard LABRUERE ne pourra être supporté par le défendeur, étant précisé que l'enlèvement des dites clôtures n'a pas été constaté contradictoirement par l'huissier sur l'état des lieux de sortie, mais relevé postérieurement par la bailleuse.

S'agissant de la facture de la société U du 30 novembre 2010 d'un montant de 377,46 euros, concernant l'évacuation d'encombrants situés dans le local de climatisation, il appartient bien au locataire, qui reconnaît ne pas avoir pu s'en débarrasser avant son départ des lieux, de s'en acquitter.

Enfin, il convient de constater que j. JO-FL. accepte de payer le solde des charges de copropriété pour l'exercice 2009 /2010 (soit 335,38 euros).

Au total, j. JO-FL. est redevable envers j. HA. d'une somme de 54.116,87 euros au titre des réparations locatives et des travaux de remise en état rendus nécessaires à la suite des transformations opérées dans les lieux sans autorisation.

Le défendeur justifie que la bailleuse a procédé à un réajustement du dépôt de garantie versé initialement (*cf* courrier de j. HA. en date du 8 novembre 2009) à hauteur de 29.532 euros.

En conséquence, j. JO-FL. sera condamné à payer à j. HA. la somme de 24.584,87 euros à ce titre, déduction faite du montant du dépôt de garantie déjà encaissé par cette dernière.

Aussi, le défendeur sera condamné à payer une somme globale de 123.774,87 euros consécutivement à la résiliation fautive du bail.

*- Sur la demande de dommages et intérêts formée par j. HA. pour résistance abusive*

S'il apparaît que j. JO-FL. a pu trop facilement se dispenser de l'autorisation de sa propriétaire pour entreprendre des travaux de transformation de grande ampleur dans les lieux loués pour les adapter à ses propres goûts, il est constant que les travaux effectués l'ont été dans un souci d'amélioration et de valorisation de l'appartement loué.

Le Tribunal n'ayant pas fait droit à l'ensemble des demandes de la bailleuse en retenant pour partie l'argumentation du défendeur, il n'y a pas lieu de considérer la résistance de j. JO-FL. comme abusive.

La demande de dommages et intérêts formée par la demanderesse à son encontre devra en conséquence être rejetée.

*- Sur la demande formée par j. JO-FL. pour procédure abusive*

j. JO-FL. a estimé ne pas devoir financer les travaux de rénovation dont s'est chargée j. HA. après son départ en août 2010, mais au contraire être à l'origine de la plus value de l'appartement loué. Il expose avoir subi un réel préjudice du fait du comportement de sa propriétaire qui n'a pas voulu discuter et a initié une procédure de saisie-arrêt à son encontre.

Cependant, si j. HA. a pu se montrer intransigeante, s'agissant d'un appartement de standing, il appartenait également à j. JO-FL. de se conformer aux clauses du bail qui lui imposaient de solliciter l'autorisation de la propriétaire avant d'entreprendre des travaux modifiant les lieux loués.

Il ne démontre pas le caractère fautif de la procédure en paiement engagée par j. HA., pas plus que le préjudice qui serait résulté de la procédure de saisie-arrêt.

Il sera débouté de sa demande de dommages et intérêts de ces deux chefs.

*Sur la demande de validité de la saisie-arrêt*

Il ressort des précédents développements que j. JO-FL. est redevable envers j. HA. d'une somme de 123.774,87 euros.

À la demande de cette dernière, une saisie-arrêt a été pratiquée le 21 février 2013 auprès de l'établissement bancaire SAM A (Monaco) sur les avoirs détenus par j. JO-FL. à hauteur de 90.000 euros.

Il convient en conséquence de faire droit à la demande de j. HA. et de valider la saisie arrêt à hauteur de ce montant et de dire que la SAM A (Monaco) S. A pourra valablement se libérer entre ses mains ou de l'huissier mandaté, des sommes qu'elle détient à concurrence de cette somme.

*Sur l'exécution provisoire*

Les conditions prévues à l'article 202 du code de procédure civile n'étant pas réunies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision

*Sur les dépens*

j. JO-FL. ayant principalement succombé, sera condamné aux dépens en application de l'article 231 du code de procédure civile, distraits au profit de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur.

**PAR CES MOTIFS,**

**LE TRIBUNAL,**

***Statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort ;***

Ordonne la jonction des procédures enregistrées au greffe civil sous les numéros 2013/000155 et 2013/000371 ;

Constate la résiliation du bail aux torts de j. JO-FL. au 22 juillet 2010 ;

Condamne j. JO-FL. à payer à j. HA. la somme de 123.774,87 euros au titre des loyers et des frais de remise en état ;

Déboute j. HA. de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

Déboute j. JO-FL. de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Valide la saisie-arrêt pratiquée le 21 février 2013 sur les avoirs détenus par j. JO-FL. auprès de la SAM A (Monaco) S. A à hauteur de 90.000 euros ;

Dit que la SAM A (Monaco) S. A pourra valablement se libérer de cette somme entre les mains de j. HA. ou de l'huissier Maître NOTARI ;

Dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Rejette le surplus des demandes ;

Condamne j. JO-FL. aux dépens distraits au profit de Maître Jean-Pierre LICARI, 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, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Emmanuelle CASINI-BACHELET, 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 19 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 Isabelle TAILLEPIED, Greffier, en présence de Mademoiselle Cyrielle COLLE, 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.