

Tribunal de première instance, 26 mars 2015, M. j. PE. c/ Mme m-c. MO.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	26 mars 2015
<i>IDBD</i>	13128
<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/2015/03-26-13128>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail – Résiliation – Dépôt de garantie

Résumé

La restitution du dépôt de garantie ne saurait valoir renonciation à voir indemniser d'éventuels préjudices nés du rapport contractuel ayant lié les parties, pas plus que la résiliation du bail.

La clause résolutoire du bail est ainsi libellée « À défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou d'exécution d'une des clauses ci-avant stipulées, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter la condition, contenant déclaration de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée totalement ou partiellement sans effet, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de remplir une quelconque formalité judiciaire. Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Locataire se refuserait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé laquelle serait exécutoire par provision (...) ». Si cette clause prévoit une résiliation par « simple mise en demeure » cela ne signifie nullement qu'un courrier simple qui n'a pas de date certaine et n'établit pas si son destinataire l'a réceptionné suffise à la mise en jeu de la condition résolutoire et dispense d'une sommation de payer.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

JUGEMENT DU 26 MARS 2015

En la cause de :

M. j. PE., né le 7 août 1957 à Sheffield (Grande Bretagne), ingénieur, de nationalité britannique, demeurant « X » - X à Monaco (98000),

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par Maître Charles LECUYER, avocat en cette même Cour,

d'une part ;

Contre :

Mme m-c. MO., né le 28 avril 1969 à Monaco, de nationalité monégasque, demeurant X - X à Monaco (98000),

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Patricia REY, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaçant par Maître Thierry GIORGIO, avocat au barreau de Nice,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 23 décembre 2013, enregistré (n° 2014/000306) ;

Vu le jugement sur incident rendu par ce Tribunal le 8 mai 2014 ayant débouté m-c. MO. de sa demande de communication de pièces et renvoyé la cause et les parties à l'audience du 11 juin 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Patricia REY, avocat-défenseur, au nom de m-c. RI. épouse MO., en date des 11 juin 2014 et 10 décembre 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de j. PE., en date du 31 octobre 2014 ;

À l'audience publique du 12 février 2015, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 26 mars 2015 ;

PROCÉDURE - MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par l'exploit susvisé du 23 décembre 2013, j. PE. a fait assigner m-c. MO. aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- dire et juger que la résiliation du bail conclu le 29 août 2011 est intervenue de manière abusive et totalement injustifiée,
- dire et juger que m-c. MO. a violé ses obligations contractuelles et dire et juger que le demandeur a respecté l'intégralité des siennes,
- condamner m-c. MO. à lui payer les sommes de :
 - * 13.000 euros au titre du préjudice matériel,
 - * 26.300,32 euros au titre du préjudice économique, se décomposant comme suit :

- . 16.000 euros au titre des journées de travail manquées
- . 5.652,48 euros au titre des frais exposés pour la signature d'un nouveau bail d'habitation à Monaco (1.380 euros de frais d'agence, 270,48 euros de TVA, 162 euros de frais d'enregistrement du bail et un loyer passant de 830 euros à 1.150 euros soit une perte mensuelle de 320 euros soit 3.840 euros sur un an),
- . 1.147,84 euros au titre des frais divers (parking de l'aéroport : 19,80 euros, nuit d'hôtel le 11 décembre 2012 : 42 euros, vol vers Nice le 12 décembre 2012 : 260 euros, location d'un véhicule du 10 au 14 décembre 2013 : 186,60 euros, frais d'essence : 75,49 euros, frais de péage : 87,30 euros, frais d'hébergement sur la période : 161 euros, parking de l'aéroport le 12 décembre 2013 : 24,90 euros),
- . 3.500 euros au titre des frais de justice,
- * 20.000 euros au titre du préjudice moral.

Au soutien de ses demandes, j. PE. expose qu'il a souscrit le 29 août 2011, un bail avec m-c. MO. pour la location d'un appartement de deux pièces sis 19 rue Florestine, Villa L'Avenir, à Monaco, géré par l'agence A., moyennant un loyer annuel de 9.960 euros outre les charges (360 euros) payable par trimestre anticipé. Il explique qu'il a parfaitement exécuté ses obligations contractuelles en réglant l'intégralité des loyers.

Il indique avoir appris par un SMS de m-c. MO. en date du 5 décembre 2012, la résiliation de son bail à compter du 1er décembre 2012 et le changement des serrures par la propriétaire qui faisait valoir que les loyers n'étaient plus perçus depuis le mois d'octobre 2012, ce qu'il conteste.

Il expose que m-c. MO. est entrée dans l'appartement loué entre le 1er et le 4 décembre 2012 afin d'en retirer les affaires, qu'aucun état des lieux de sortie n'a été établi. Il insiste sur le fait que le bail prévoyait que toute expulsion soit ordonnée en référé et qu'une telle procédure lui aurait permis de justifier du paiement des loyers.

Il ajoute que la défenderesse l'a également menacé par SMS alors qu'il avait fait part de son incompréhension, qu'il a avisé la défenderesse de ce qu'il avait procédé à deux virements de 2.781,90 euros auprès de l'agence A., les 13 août 2012 (loyers des mois de septembre à novembre 2012 inclus) et le 29 novembre 2012 (loyers des mois de décembre 2012 à février 2013 inclus).

Il précise :

- qu'alors qu'il devait passer les fêtes de fin d'année auprès de sa mère malade en Angleterre, il a été contraint d'annuler ses projets et de regagner la Principauté.
- que par un SMS envoyé à un de ses amis le 10 décembre 2012, m-c. MO. l'a invité à récupérer ses affaires auprès du secrétariat du Stade Louis II dont la défenderesse est directrice.
- qu'il s'est présenté le 14 décembre 2012 accompagné de Maître Claire NOTARI, huissier, qui a constaté qu'il avait été contraint de trier ses affaires mises à disposition dans des sacs plastiques et cartons dans le hall d'entrée du Stade Louis II. La secrétaire du stade ayant refusé, sur instruction de sa directrice, qu'il n'y procède dans une salle.
- qu'outre l'humiliation subie, certaines de ses affaires sont manquantes dont des outils de précisions onéreux nécessaires à l'exercice de sa profession d'ingénieur dans le domaine de la Formule 1 et que celles récupérées étaient dans un état de saleté déplorable, ce qui le préjudicie gravement.

Au titre de son préjudice, il fait valoir qu'il avait établi le siège social de sa société « B. » à son domicile, disposant d'un bail à usage mixte et qu'il n'a pu récupérer ses correspondances professionnelles.

Il argue de ses nombreux déplacements professionnels et du fait qu'il n'a pas été en mesure d'honorer ses missions auprès de la FIA et de ses clients pendant une vingtaine de jours alors qu'il facture ses prestations 800 euros la journée.

Il évalue les frais engagés pour la défense en justice de ses droits à 3.500 euros.

Concernant son préjudice moral, j. PE. insiste sur la violation de dispositions protégeant son domicile, son expulsion du jour au lendemain sans dialogue possible et les conditions dans lesquelles il a été contraint de récupérer ses affaires afin de le ridiculiser.

Il fait également valoir que sa carte de résident qui expirait le 29 septembre 2013 n'a pas été renouvelée, faute de domicile à Monaco jusqu'à la prise d'un nouveau bail le 4 décembre 2013, en sorte qu'il a craint pendant un an de perdre sa résidence en Principauté de Monaco.

Il évoque enfin sa situation personnelle à l'époque avec les soucis de santé de son épouse, du fils de celle-ci et de sa mère qui l'ont contraint à de nombreux allers-retours.

m-c. MO. a soulevé avant toute défense au fond une exception de communication de pièces dont elle a été déboutée par jugement de ce Tribunal en date du 8 mai 2014.

Par conclusions du 11 juin 2014, m-c. MO. sollicite le rejet des prétentions de j. PE. et sa condamnation à lui payer, à titre reconventionnel, la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts pour le préjudice causé par cette procédure fautive.

Elle soulève l'irrecevabilité des demandes de j. PE. au motif qu'il a directement ou indirectement accepté le principe de la résiliation du bail au 1er décembre 2012 et ne peut donc remettre en cause ce principe. Elle fonde ce moyen sur un

courrier du conseil du demandeur qui a indiqué le 21 décembre 2012 « *le bail ayant été résilié à compter du 1er décembre 2012 (...) vous êtes donc redevable à l'égard de Monsieur PE. de la somme de 2490, 00 euros* », montant du dépôt de garantie qui lui a été restitué le 8 janvier 2013.

Subsidiairement, la défenderesse considère que la résiliation était parfaitement fondée puisque le locataire était en infraction permanente avec les clauses du bail en :

- n'occupant pas ou plus les lieux depuis plusieurs mois ainsi que cela résulte d'une attestation du syndic de l'immeuble C. du 18 décembre 2012 corroborée par une attestation de la société D. de la même date et une autre attestation de la société E. du 18 décembre 2012, du retour des lettres recommandées et de la non consommation électrique,
- en enfreignant les clauses et conditions du bail en domiciliant sa société B. alors que le contrat de location prévoit une jouissance personnelle qui peut être mixte sous réserve de respecter le règlement de copropriété et en mettant dans les locaux une personne morale alors que le syndic indique qu'aucune activité professionnelle, commerciale ou à usage de bureaux n'est permise dans la copropriété,
- en mettant à la disposition de tiers et sans doute d'entreprises commerciales la boîte aux lettres de l'appartement alors que ladite boîte aux lettres fait partie du bail,
- en ne fournissant pas l'attestation d'assurance et l'attestation annuelle de vérification des équipements électriques et sanitaires des locaux prévues au bail.

m-c. MO. fait valoir concernant les préjudices allégués par j. PE. que ce dernier avait chiffré ses manquants à 8.011,51 euros le 9 mai 2013 et que devant son refus d'accepter cette demande, il a élevé sa demande à près de 60.000 euros. Elle estime qu'il n'est pas justifié de ces préjudices par des pièces objectives et qu'il ne peut réclamer réparation d'un préjudice moral à défaut de préjudice corporel.

Par conclusions du 31 octobre 2014, j. PE. soulève la nullité des pièces n° 8 et 9 produites par m-c. MO. pour non respect des dispositions de l'article 324 du Code de procédure civile à défaut de répondre aux exigences des chiffres 3° à 6° de cet article. Il a réitéré ses demandes contenues dans l'assignation.

En réponse à l'argumentation de la défenderesse, il argue de ce qu'il n'a pu que subir la résiliation du bail et que sa demande de restitution du dépôt de garantie ne visait qu'à la préservation de ses droits.

Le demandeur considère qu'à défaut de pouvoir contester qu'il a régulièrement réglé les loyers, m-c. MO. allègue de nouveaux griefs pour la première fois devant la juridiction sans jamais lui avoir adressé de mise en demeure, comme elle aurait dû le faire selon les termes du bail.

En toute hypothèse, il indique :

- avoir occupé l'appartement comme en attestent ses amis malgré de nombreux déplacements professionnels,
- sur la domiciliation de sa SCI il insiste sur le caractère mixte de son bail qui était une condition essentielle de sa conclusion tout en affirmant ne jamais avoir cédé ou sous-loué les lieux,
- que les noms sur la boîte aux lettres sont ceux de sa femme et de son fils,
- qu'il n'a jamais eu de contact avec m-c. MO. mais s'est toujours adressé à l'agence A. à laquelle il a communiqué l'attestation d'assurance qu'il verse aux débats.

Sur ses préjudices, il s'étonne du mépris manifesté par la défenderesse et précise que l'existence d'un préjudice moral ne dépend nullement de celle d'un préjudice corporel.

Dans ses écritures du 10 décembre 2014, m-c. MO. demande au Tribunal :

- de déclarer nulle l'assignation pour défaut de motivation en droit,
- subsidiairement, de juger irrecevables les demandes de j. PE., la reddition des comptes étant intervenue avec la restitution du dépôt de garantie,
- sur le fond, de le débouter de ses demandes,
- de le condamner à lui payer un euro au titre du préjudice occasionné par la procédure fautive en justice,
- le condamner à lui régler la somme de 5.000 euros au titre des frais de justice.

À l'appui de ses prétentions, m-c. MO. reprend les moyens développés dans ses conclusions du 11 juin 2004 et y ajoutant :

- considère que l'action de j. PE. est irrecevable car il l'a mise en demeure de restituer le dépôt de garantie, ce qu'elle a fait le 8 janvier 2013 en partageant son avis selon lequel seuls les agissements de l'agence A. étaient en cause, en sorte qu'elle n'a commis aucun agissement fautif, que la reddition de compte est intervenue définitivement alors que le demandeur ne fait référence dans son assignation à aucune motivation et à aucun fondement légal et vise exclusivement le contrat de bail résilié,
- estime que le contrat de bail n'est mixte qu'à son égard et n'autorise pas un tiers à savoir la société B. à se domicilier dans les locaux et ce, en violation du bail, ce qui justifie sa résiliation pure et simple,

- sollicite que j. PE. justifie de ce que son épouse présentée comme Mme DA. dispose d'un titre de séjour en Principauté, de même que M. JU. ou la société JU.,
- argue de ce que le demandeur a bénéficié d'un loyer particulièrement modique pour contrevenir aux clauses du bail,
- note que l'attestation d'assurance produite ne couvre que les deux derniers mois de location,
- indique que les témoins de l'occupation de l'appartement sont les témoins de mariage du demandeur,
- argue de ce que les affaires de j. PE. ont été déposées dans un local annexe du Stade Louis II contrairement à ce que laissent supposer les pièces et photographies du constat d'huissier et que l'huissier a de manière péremptoire noté que « *SONT MANQUANTS* » les éléments listés sur la base d'une liste dactylographiée et en langue étrangère, alors que cet huissier ne pouvait connaître les affaires du demandeur dont aucune n'est manquante.

SUR CE,

Sur la nullité de l'assignation introductive d'instance, soulevée par m-c. MO.,

m-c. MO. a soulevé cette exception de nullité pour la première fois dans ses conclusions du 10 décembre 2014 après avoir conclu au fond dans ses écritures du 11 juin 2014.

Cette exception de nullité ne peut donc qu'être déclarée irrecevable en application des dispositions de l'article 264 du Code de procédure civile qui dispose que « *Toute nullité d'exploit introductif d'instance sera couverte, si elle n'est proposée avant toute exception ou défense, autre que les exceptions de caution et d'incompétence. Toute nullité des autres actes de procédure sera couverte, si elle n'est pas proposée avant toute discussion de ces actes au fond* ».

À titre surabondant, il sera rappelé que le droit monégasque, en son article 156 du Code de procédure civile impose uniquement que l'assignation contienne l'objet de la demande avec l'exposé sommaire des moyens et non une motivation en droit avec mention des fondements légaux de la demande.

Sur la demande de nullité des pièces n° 8 et 9 produites par la défenderesse présentée par j. PE.,

La pièce n° 8 est une attestation de M. p. SA., directeur d'exploitation de la SAM E. en date du 18 décembre 2012.

La pièce n° 9 est une attestation de la même date établie par la société D. SAM, représentée par M. r. PA..

Ces deux attestations sont dactylographiées en contravention avec les prescriptions de l'article 324- 2° du Code de procédure civile et semblent n'être que des photocopies. Cependant, j. PE. n'en argue la nullité que sur le fondement de la violation des chiffres 3° à 6° de cet article.

Leur lecture établit, pour toutes deux, l'absence de mentions imposées par les chiffres 3° à 5° et l'absence de toute production d'un document d'identité en contravention avec l'exigence du chiffre 6° de cet article.

En effet, elles n'indiquent pas les date et lieu de naissance, demeure de leur auteur et pour celle de la société D. la profession de l'auteur, pour aucune des deux l'existence ou l'absence de liens de parenté, d'alliance, de subordination ou d'intérêt avec les parties, ne précisent pas si les parties ont un intérêt au procès et ne mentionnent pas qu'elles sont établies en vue de leur production en justice et que leurs auteurs savaient qu'une fausse attestation les exposerait aux sanctions de l'article 103 du Code pénal.

Elles doivent donc être déclarées nulles et écartées des débats.

Il convient de mentionner que si figurent dans le dossier de plaidoirie du conseil de m-c. MO. des attestations manuscrites (n° 13 et 14) dont le contenu répond aux conditions posées par l'article 324 précité, la défenderesse n'argue nullement qu'il s'agisse de la régularisation des pièces n° 8 et n° 9 alors de surcroît que les documents produits sont à l'évidence des photocopies en couleur et non des originaux. Elles ne peuvent en conséquence remédier aux vices des pièces n° 8 et n° 9.

Sur la recevabilité des demandes de j. PE.,

m-c. MO. soutient que les demandes de j. PE. seraient irrecevables du fait de l'acceptation de la résiliation du bail et la reddition de compte opérée par la restitution du dépôt de garantie le 8 janvier 2013.

Or, la restitution du dépôt de garantie ne saurait, contrairement à ce qu'elle argue, valoir renonciation à voir indemniser d'éventuels préjudices nés du rapport contractuel ayant lié les parties, pas plus que la résiliation du bail.

De plus, il ne ressort nullement du courrier du conseil de j. PE. du 21 décembre 2012 que celui-ci aurait renoncé à toute demande ultérieure contre cette restitution mais au contraire qu'il déplore la résiliation injustifiée du bail et sollicite une indemnisation des préjudices subis.

En réponse, m-c. MO., par courrier du 8 janvier 2013 a estimé que j. PE. avait libéré les lieux inoccupés probablement le 4 décembre 2012 et a menacé celui-ci de poursuites pénales pour tentative d'extorsion de fonds ou autre qualification s'il persistait à maintenir ses demandes.

Ainsi, à défaut de toute renonciation à agir, les demandes de j. PE. sont recevables même si elles sont postérieures à l'expiration du bail.

Sur la résiliation du bail,

Si le bail est effectivement résilié à ce jour, rien ne s'oppose à ce que les conditions dans lesquelles cette résiliation a eu lieu soient examinées dans la présente instance.

Le 28 septembre 2012, m-c. MO. a adressé une « *lettre simple de mise en demeure de payer* » à j. PE. rappelant la clause résolutoire du bail et faisant état d'un défaut de paiement des loyers depuis les mois d'août et septembre 2012.

Dans sa mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception du 12 novembre 2012, non réceptionnée par le demandeur, la propriétaire fait état d'un défaut de paiement du loyer du mois d'octobre 2012.

La clause résolutoire du bail est ainsi libellée « *À défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou d'exécution d'une des clauses ci-avant stipulées, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter la condition, contenant déclaration de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée totalement ou partiellement sans effet, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de remplir une quelconque formalité judiciaire. Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Locataire se refuserait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé laquelle serait exécutoire par provision (...)* ».

Si cette clause prévoit une résiliation par « *simple mise en demeure* » cela ne signifie nullement qu'un courrier simple qui n'a pas de date certaine et n'établit pas si son destinataire l'a réceptionné suffise à la mise en jeu de la condition résolutoire et dispense d'une sommation de payer.

Dès lors, le premier courrier du 28 septembre 2012 adressé par m-c. MO. ne pouvait mettre en œuvre la clause résolutoire.

La seconde mise en demeure du 12 novembre 2012, ne porte pas sur les loyers antérieurement réclamés par lettre du 28 septembre 2012 ; il en résulte que ceux-ci ont été réglés, en sorte qu'il s'agit d'une nouvelle mise en demeure en vue de la mise en œuvre de la clause résolutoire. Or, ladite clause résolutoire prévoit un délai d'un mois entre la mise en demeure et la résiliation du bail. En l'espèce, une mise en demeure du 12 novembre 2012 ne pouvait résilier le bail à effet du 1er décembre 2012.

Dès lors, même à l'époque des faits, à supposer que m-c. MO. ait pu se méprendre sur le paiement des loyers par son locataire dont elle ne conteste plus qu'il a satisfait à ses obligations contractuelles sur ce point, la résiliation au 1er décembre 2012 était fautive de sa part.

Il peut également être noté que m-c. MO. qui a su que sa mise en demeure sous forme de recommandé avec accusé de réception n'avait pas été reçue par son destinataire, a attendu d'avoir changé les serrures et vidé l'appartement pour joindre son locataire par le biais de son téléphone portable dont elle connaissait à l'évidence les coordonnées.

Comme indiqué dans la clause résolutoire ci-dessus rappelée, la résiliation pour non respect des clauses et conditions du bail ne peut avoir lieu qu'un mois après mise en demeure de s'y conformer.

Or, m-c. MO. qui allègue plusieurs violations des clauses et conditions du bail n'a jamais adressé à j. PE. la moindre mise en demeure de nature à entraîner la résiliation du bail et a attendu la présente instance et le moment où elle n'a plus pu soutenir que j. PE. n'avait pas réglé ses loyers pour tenter de soulever de nombreuses prétendues violations.

Ces éventuelles violations ne sont donc pas de nature à avoir une influence sur le présent litige dès lors qu'elles ne peuvent justifier a posteriori une résiliation du bail fondée sur un autre motif. Il n'y a donc pas lieu de les examiner.

Sur les préjudices allégués par j. PE.,

Il est constant et non contesté que, sans en aviser j. PE., son locataire, et sans disposer d'aucune décision judiciaire alors même que le bail prévoyait que l'expulsion du locataire nécessitait une ordonnance de référé, m-c. MO. a fait changer les serrures de l'appartement loué et débarrasser les affaires qui s'y trouvaient. Ces agissements sont constitutifs d'une voie de fait, sans préjudice d'autre qualification pénale qui serait susceptible de trouver à s'appliquer.

Victime de cette voie de fait, j. PE. peut prétendre à une indemnisation, sous réserve d'établir son préjudice.

Il est également avéré et non discuté que m-c. MO. a fait transporter les affaires de j. PE. récupérées dans l'appartement sur le Stade Louis II dont elle est directrice.

Il est établi par le constat d'huissier dressé par Maître Claire NOTARI le 14 décembre 2012 que j. PE. a été obligé de venir les chercher dans un local situé à l'extérieur du stade avant de les trier et les inventorier à l'entrée des bureaux. L'huissier a noté les conditions précaires de ce stockage et les photographies en attestent.

Cependant, j. PE. ne justifie pas de la liste des manquants que l'huissier a dressé sur la base d'une liste établie par ses soins, les deux attestations de témoins produites en pièces n° 14 et 15 émanant de Anura TH. séparée NI. et a. GO. faisant état de la présence au domicile de j. PE. de vaisselles, d'une télévision, d'une étagère de cuisine et d'un radiateur à huile sont insuffisantes à établir la réalité de ces objets déclarés manquants, faute d'indiquer notamment à quelle période ils ont été vus dans l'appartement occupé par j. PE..

j. PE. n'apporte aucune autre preuve des éléments qui auraient disparus et notamment sur des outils onéreux de précision.

Ce chef de préjudice ne pourra dès pas être pris en compte à défaut d'être justifié.

Le demandeur réclame également un préjudice économique pour un montant total de 26.300,32 euros.

S'il justifie du tarif des journées de travail qu'il facture à ses clients, il n'établit pas que les tracas causés par la résiliation de son bail lui ont fait manquer des engagements professionnels prévus, ce qu'il aurait pu faire au moyen de contrats ou d'attestations. A défaut de tels justificatifs, sa demande ne peut qu'être rejetée.

S'agissant des frais engendrés par la conclusion d'un nouveau bail, sa demande ne pourra pas plus être accueillie dès lors qu'un nouveau bail devait être pris par ses soins même en cas de résiliation régulière de celui le liant à m-c. MO. et que ne peut être retenue une éventuelle nécessité de se reloger en urgence dès lors qu'il ressort des pièces produites que ce nouveau bail pour un appartement X à Monaco a été conclu le 4 décembre 2013, soit un an après la résiliation du précédent.

j. PE. allègue des frais d'hôtel, de location de véhicule et de voyage à hauteur de 1.147,84 euros sans apporter cependant aucun reçu ou justificatif de ces dépenses, se contentant d'une liste faite par ses soins. Il sera donc débouté également de ce chef de demande.

S'agissant des frais divers engagés pour faire valoir ses droits en justice, il ne saurait être contesté que j. PE. a été contraint, du fait des agissements de m-c. MO. d'avoir recours aux services d'un avocat, de faire dresser un constat d'huissier dont le coût est à lui seul de 500 euros et d'engager une procédure judiciaire. Au vu de ces éléments, il sera fait droit à sa demande de ce chef, à hauteur de la somme réclamée de 3.500 euros.

Concernant son préjudice moral, il convient de relever comme l'a fait le conseil de j. PE. que contrairement à ce que prétend m-c. MO., l'existence d'un préjudice moral n'est nullement subordonnée à celle d'un préjudice physique.

Au vu des circonstances particulièrement choquantes de la résiliation du bail, de l'expulsion de son appartement par une voie de fait, de l'humiliation subie par le fait d'avoir été contraint de récupérer ses affaires au Stade Louis II devant la secrétaire de ce service, il n'est pas contestable que j. PE. a subi un préjudice moral, encore aggravé par les menaces de poursuites judiciaires qui lui ont été régulièrement adressées par SMS ou courrier par sa propriétaire (pièce de Maître GIACCARDI n° 2 également annexée au constat d'huissier et courrier du 8 janvier 2013 pièce n° 12 de Maître REY adressée à son conseil).

Compte tenu des éléments d'appréciation dont le Tribunal dispose, il convient de lui allouer de ce chef, une somme de 12.000 euros à titre de dommages-intérêts.

Sur les demandes de dommages-intérêts présentées par m-c. MO. pour procédure fautive et frais de justice,

m-c. MO. qui réclame respectivement les sommes de 1 euro et 5.000 euros de ce chef sera déboutée de ses demandes dès lors que la procédure intentée par j. PE. n'était pas abusive mais fondée en son principe et qu'elle a, par son comportement, rendu nécessaire la présente procédure et par conséquent, l'engagement de frais de justice.

Sur l'exécution provisoire et les dépens,

La demande d'exécution provisoire non motivée sera rejetée dès lors qu'elle n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 202 du Code de procédure civile, à défaut de titre authentique, de promesse reconnue, de condamnation précédente et d'urgence.

m-c. MO. qui succombe sera condamnée aux dépens, par application des dispositions de l'article 231 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare irrecevable l'exception de nullité de l'assignation introductive d'instance soulevée par m-c. MO. ;

Déclare nulles et écarte des débats les attestations produites sous les numéros 8 et 9 par m-c. MO. en date du 18 décembre 2012 établies par p. SA. (SAM E.) et la société D. SAM ;

Déclare recevables l'action et les demandes de j. PE. ;

Dit que la résiliation par m-c. MO., au 1er décembre 2012, du bail conclu le 29 août 2011 avec j. PE. était fautive ;

Déboute j. PE. de ses demandes de dommages-intérêts en réparation de son préjudice matériel (objets manquants) et de son préjudice économique ;

Condamne m-c. MO. à payer à j. PE., à titre de dommages-intérêts, les sommes suivantes :

- 3.500 euros au titre des frais de justice,
- 12.000 euros au titre de son préjudice moral ;

Déboute m-c. MO. de l'intégralité de ses demandes ;

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

Condamne m-c. MO. aux dépens dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, 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 Sophie LEONARDI, Juge, Madame Aline BROUSSE, Juge, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Antoinette FLECHE, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 26 mars 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, assistée de Madame Isabelle TAILLEPIED, 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 18 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.