

Tribunal de première instance, 16 avril 2015, La Société civile immobilière A c/ I. AY. et i. LO. épouse AY.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	16 avril 2015
IDBD	13224
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Civil - Général ; Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2015/04-16-13224>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail – Créances – Résiliation – Occupation sans droit ni titre – Cotitularité du bail – Résistance abusive

Résumé

Les effets de la co-titularité du bail cessent avec la résiliation de celui-ci. Dès lors, pour déterminer le débiteur d'indemnités d'occupation des biens initialement donnés à bail, dans le cas d'un maintien dans les lieux sans droit ni titre, il appartient à la juridiction de s'attacher à déterminer la ou les personnes qui ont effectivement occupé les lieux.

La SCI A a été contrainte d'agir en justice alors que le principe de sa créance n'était pas sérieusement contesté. En conséquence les défendeurs, y compris I. AY. qui n'a fait que reconnaître une dette sans effectuer aucun paiement, même partiel, seront condamnés solidairement à lui payer la somme de 5.000 euros, à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

R.

JUGEMENT DU 16 AVRIL 2015

En la cause de :

La Société Civile Immobilière A, dont le siège social est sis X1 Monaco, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, demeurant à la même adresse,

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

d'une part ;

Contre :

1 - M. I. AY., né le 12 mars 1949 à Vank (Russie), de nationalité russe, sans profession demeurant de droit X2 à Monaco, demeurant actuellement X3 à Moscou (Russie),

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur,

2 - Mme i. LO. épouse AY., née le 21 janvier 1978 à Taganrog (Russie), de nationalité russe, sans profession, domiciliée X4 à Monaco,

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit de saisie-arrest, d'assignation et d'injonction du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 25 octobre 2013, enregistré (n° 2014/000229) ;

Vu les déclarations originales des établissements bancaires dénommés SA B et SAM C (Monaco), tiers-saisis, contenues dans ledit exploit ;

Vu la déclaration complémentaire formulée par l'établissement bancaire SAM C (Monaco), par courrier en date du 31 octobre 2013 ;

Vu la déclaration complémentaire formulée par l'établissement bancaire SA B, par courrier en date du 26 novembre 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de I. AY., en date des 9 juillet 2014 et 9 juillet 2014, de Maître Etienne LEANDRI, avocat-défenseur, pour la même personne, en date des 9 juillet 2014 et 12 novembre 2014, et enfin celles de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, en date du 11 février 2015 ;

Vu les conclusions de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom de i. LO., en date des 30 janvier 2014 et 12 décembre 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de la SCI A, en date du 10 juillet 2014 ;

À l'audience publique du 19 février 2015, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries, le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 9 avril 2015 et prorogé au 16 avril 2015, les parties en ayant été avisées par le Président ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

Aux termes d'un contrat en date du 11 juillet 2011, la société de droit liechtensteinoise D a donné à bail à I. AY. et i. LO. épouse AY., un appartement de 3 pièces portant le X, lot Y sis au 7ème étage du bloc F de l'immeuble « X », X à Monaco,

ainsi qu'une cave portant le n° 11 lot n° 0935 et deux parkings portant les n° 63 et 64, lots n° 0499 et 0500 situés dans le même immeuble, pour une durée d'une année, à compter du 15 juillet 2011, renouvelable annuellement par tacite reconduction moyennant un loyer annuel indexable initialement fixé à 120.000 euros et une provision sur charges annuelle de 6.720 euros, payables par trimestres anticipés.

Aux termes d'un avenant en date du 28 février 2012, il était précisé que selon acte en date du 11 janvier 2012, les biens donnés à bail avaient fait l'objet d'un transfert de propriété au bénéfice de la société civile immobilière de droit monégasque A.

En l'état d'une absence de règlement des loyers à compter du 1er avril 2013, la SCI A a fait notifier un commandement de payer aux époux AY. le 28 juin 2013, demeuré infructueux.

Elle a également saisi le Président du Tribunal de Première Instance, lequel, par ordonnance de référé en date du 13 novembre 2013 a notamment :

- donné acte à I. AY. qu'il n'occupait pas l'appartement dont la résiliation du bail était sollicitée et qu'il s'engageait à payer les loyers dus jusqu'à la résiliation du bail, sous déduction du dépôt de garantie,
- constaté la résiliation du bail conclu le 11 juillet 2011 entre la société D, aux droits de laquelle se trouve la SCI A ensuite de l'acte de cession reçu le 11 janvier 2012 par Maître Henry REY notaire à Monaco, et I. AY. et i. LO. portant sur un appartement de 3 pièces, 2 emplacements de parking et une cave sis dans l'immeuble X.

Par requête en date du 15 octobre 2013, la SCI A a parallèlement sollicité du Président du Tribunal de Première Instance l'autorisation de faire pratiquer une saisie-arrêt sur les comptes détenus par I. AY. et/ou i. LO. auprès des établissements bancaires B et la SAM C (Monaco), pour avoir sûreté et garantie du paiement de la somme de 110.000 euros. Par ordonnance en date du 16 octobre 2013, il a été fait droit à cette demande à hauteur de la somme de 105.000 euros.

Selon acte en date du 25 octobre 2013, la SCI A a fait pratiquer les-dites saisies arrêts. La société B a déclaré détenir au nom de I. AY. et i. LO. trois comptes dépôts créditeurs pour une somme totale de 45.218,88 euros, sous réserve des opérations en cours. Par déclaration complémentaire en date du 27 novembre 2013 cette banque a confirmé ce montant. La SAM C (Monaco) a déclaré détenir un compte joint créditeur de 729,04 US dollars. Par déclaration complémentaire en date du 4 novembre 2013, elle a confirmé que ce compte joint présentait des avoirs totalisant une contre valeur de 529,67 euros.

Par le même acte du 25 octobre 2013, la SCI A a fait citer I. AY. et i. LO. devant le Tribunal de Première Instance en sollicitant, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 102.427,21 euros, au titre des loyers demeurés impayés, des indemnités d'occupation, du dépôt de garantie, de frais et accessoires, outre 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive. Elle a également sollicité la validation des saisies-arrêts pratiquées.

La SCI A a par la suite, par conclusions en date du 10 juillet 2014, réévalué sa demande principale à la somme de 141.544,67 euros, ramenée après déduction de diverses sommes d'un montant total de 49.274 euros, à la somme de 92.270,67 €.

À l'appui de ses demandes, la société bailleuse sollicite en premier lieu le paiement d'indemnités d'occupation jusqu'au 31 décembre 2013, puis, dans ses dernières écritures, jusqu'au 12 février 2014, date effective de libération de l'appartement, aux termes d'un procès-verbal d'état des lieux de sortie, les locataires n'ayant pas restitué toutes les clés qui devaient être mises à leur disposition.

Elle estime que les rapports entre les co-défendeurs lui sont indifférents, la co-titularité du bail lui permettant de rechercher la responsabilité tant de I. AY. que d i. LO..

En défense, i. LO. a conclu les 30 janvier et 15 décembre 2014 en demandant que la date effective de libération des lieux loués soit fixée au 24 décembre 2013, que les prétentions formées par la SCI A à son encontre soient rejetées et que la somme restant due à cette dernière par I. AY., après compensation, soit fixée à 22.801,32 euros.

À l'appui de ses demandes, elle soutient que I. AY. s'est engagé à prendre en charge le paiement des loyers dus, comme l'a notamment rappelé le Juge des référés. Elle s'estime, dès lors, déchargée de toute obligation vis à vis de la SCI A. Elle ajoute en tout de cause ne pouvoir personnellement assumer un quelconque paiement, dans la mesure où elle se trouve démunie et abandonnée par son époux.

Elle indique avoir libéré les lieux loués le 24 décembre 2013, date de restitution des clés à l'huissier instrumentaire.

I. AY. a conclu les 15 janvier 2014 et 11 février 2015 en sollicitant au final :

- que la créance de la SCI A soit évaluée au maximum à la somme de 101.011,87 euros, toutes causes de préjudices confondues,
- qu'il lui soit donné acte de ce qu'il ne s'oppose pas à l'attribution au profit de la demanderesse des sommes saisies-arrêtées, ni à ce que la SCI A conserve le dépôt de garantie de 31.680 euros, versé à la signature du bail,
- qu'il soit jugé qu'il n'est pas tenu au paiement de la somme de 23.513,59 euros, au titre d'indemnités d'occupations, laquelle doit être prise en charge en intégralité par i. LO.,
- le débouté du surplus des demandes de la SCI A à son encontre, s'agissant notamment des dommages et intérêts pour résistance abusive.

Au soutien de ses prétentions, I. AY. indique qu'il n'a en réalité jamais vécu dans l'appartement donné à bail, puisqu'il était séparé de fait de son épouse et qu'il est retourné vivre à Moscou pour y suivre un traitement médical.

Ainsi, les sommes réclamées à titre d'indemnités d'occupation doivent selon lui demeurer à la charge de la seule i. LO..

Il estime tout comme i. LO. que la date de libération effective des lieux doit être fixée au 24 décembre 2013. Il souligne que le constat d'huissier en date du 11 février 2014 produit par la demanderesse mentionne étonnement qu'il a été dressé à la requête des locataires, alors que tel n'est pas le cas et qu'en tout état de cause, les constatations dans l'appartement ont été réalisées en la seule présence d'un membre du cabinet WOLZOK, représentant lui-même la bailleuse.

I. AY. conteste en outre certains montants sollicités au titre des charges de copropriété, des frais et accessoires, dont le détail sera analysé dans les motifs de la présente décision.

Enfin, il considère n'avoir opposé aucune résistance abusive dans le règlement du présent litige, ayant reconnu dès l'origine le principe de la créance de la SCI A et accepté l'attribution à son profit des sommes saisies.

SUR QUOI :

— Sur la durée de l'occupation sans droit ni titre et la date de libération des lieux initialement donnés à bail :

Attendu qu'aux termes de l'ordonnance de référé en date du 13 novembre 2013, constatant l'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail conclu le 11 juillet 2011 entre la société D, aux droits de laquelle vient la SCI A et I. AY. et i. LO., ce contrat a cessé de produire ses effets à la date du 7 juillet 2013 où, en l'absence de paiement, les conditions d'acquisition de la clause résolutoire se sont trouvées réunies ;

Attendu également qu'il a été par la même ordonnance donné acte à I. AY. de son engagement de payer les loyers dus jusqu'à la résiliation du bail ;

Attendu toutefois que dans le cadre de la présente instance, I. AY. prend pour référence, en termes de loyers dus, la période courant du 1er juillet au 30 septembre 2013 ;

Que la date du 30 septembre 2013 comme constituant le terme du contrat de bail n'est au surplus discutée par aucune des parties ;

Attendu qu'il ressort des pièces versées aux débats, notamment d'un « reçu » de maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier en Principauté de Monaco, en date du 24 décembre 2013, qu'i. LO. a remis à cette date à un représentant de la société bailleuse 3 clés identiques actionnant la porte d'entrée de l'appartement, de la cave et de la boîte aux lettres, outre une clé cylindrique longue à tête en forme d'ogive, servant à ouvrir la porte du coffre-fort de l'appartement ;

Attendu cependant qu'aux termes d'un état des lieux de début d'occupation, réalisé au contradictoire de I. AY. et i. LO. le 11 juillet 2011, il a été remis aux locataires 11 clés de l'appartement ainsi que 3 clés de coffre fort et 4 cartes magnétiques d'accès au parking ;

Attendu que si le bail prévoit sa cessation par la remise des clés (clause 6), cette stipulation n'est toutefois pas applicable au cas d'espèce où la constatation de la résiliation du contrat de location a été effectuée judiciairement ;

Qu'il appartient dès lors au juge de déterminer la date de la libération effective à laquelle a pris fin l'occupation sans droit ni titre des lieux suite à la résiliation du contrat ;

Attendu qu'en l'espèce le bailleur ne pouvait raisonnablement remettre le bien dans le circuit locatif sans avoir fait préalablement établir un état des lieux de sortie (un tel acte étant au demeurant prévu en page 4 du contrat de bail pour évaluer les éventuels travaux de remise en état à la charge du preneur) ;

Qu'il n'est pas démontré une quelconque négligence de sa part ou une volonté dilatoire pour réaliser un tel constat, intervenu le 12 février 2014 ;

Que les preneurs ne pouvaient de plus se croire valablement libérés de toutes charges par la remise, extrêmement partielle, de 3 clés le 24 décembre 2013 ;

Attendu que la période d'occupation sans droit ni titre des biens loués à I. AY. et i. LO. doit donc être fixée du 1er octobre 2013 au 12 février 2014 ;

— Sur la responsabilité contractuelle d i. LO. au titre des loyers, charges et frais afférents demeurés impayés et la charge des indemnités d'occupation et frais afférents suite à la résiliation du bail :

1/ Attendu que le principe de créance de la SCI A n'est pas contesté de ces chefs ;

Que pour tenter de s'exonérer de sa responsabilité contractuelle au titre du paiement des loyers et charges demeurés impayés, i. LO. indique que I. AY. s'est engagé à les prendre en charge ;

Attendu cependant que cet engagement ne peut avoir d'effet qu'entre les époux LO. AY., dans le cadre éventuel d'une contribution à la dette, mais ne produit aucun effet s'agissant de l'obligation à la dette ;

Qu'autrement dit, un tel engagement de I. AY. ne peut avoir pour effet de priver la SCI A, bailleuse créancière, des effets de la co-titularité du bail et de la possibilité de rechercher la responsabilité d i. LO. sur le fondement de la solidarité passive et de lui réclamer jusqu'à la totalité de sa créance, sans préjudice par la suite des rapports entre co-débiteurs ;

2/ Attendu d'autre part que les effets de la co-titularité du bail cessent avec la résiliation de celui-ci ;

Que dès lors, pour déterminer le débiteur d'indemnités d'occupation des biens initialement donnés à bail, dans le cas d'un maintien dans les lieux sans droit ni titre, il appartient à la juridiction de s'attacher à déterminer la ou les personnes qui ont effectivement occupé les lieux ;

Qu'à cet égard, I. AY. expose, sans être utilement contredit par i. LO., qu'il n'a pas occupé l'appartement à compter du 1er octobre 2013, les parties versant au contraire aux débats diverses pièces relatives à une procédure de divorce desquelles il ressort une absence apparente de I. AY. de la Principauté de Monaco ;

Attendu en conséquence qu'i. LO. sera seule condamnée au paiement des indemnités d'occupation et frais y afférents au bénéfice de la SCI A ;

— *Sur le montant de la créance de la SCI A :*

1/ Attendu qu'au titre des loyers demeurés impayés sont dues les sommes suivantes :

- pour la période du 1er avril 2013 au 30 juin 2013 : 31.634 euros,
- pour la période du 1er juillet 2013 au 30 septembre 2013 : 31.634 euros,
- soit une somme totale de 63.268 euros, dont il convient de déduire 33.314 euros au titre du dépôt de garantie conservé par la demanderesse, comme sollicité et accepté par les défendeurs, soit une somme totale résiduelle de 29.954 euros ;

2/ Attendu, s'agissant des charges, que contrairement aux affirmations de I. AY., la demanderesse ne comptabilise pas deux fois les mêmes charges pour les périodes qui n'ont pas fait l'objet de paiement, soit à compter d'avril 2013 ;

Que la demanderesse produit aux débats un récapitulatif faisant état des charges réelles du 1er octobre 2011 au 12 février 2014, à hauteur de la somme de 18.150,27 euros, au titre desquelles les locataires ont versé un acompte de 10.080 euros au cours des premières années du bail ;

Que la demanderesse a également dans ses conclusions du 10 juillet 2014 à juste titre déduit de la somme initialement réclamée celle de 5.880 euros correspondant aux provisions sur charges sollicitées mais non réglées, déjà comptabilisées dans la somme de 18.150,27 euros représentant les charges réelles ;

Attendu que la somme restant due s'élève donc à 8.070,27 euros, soit 6.646,11 euros au titre du contrat de bail et 1.424,16 euros au titre de la période d'occupation postérieure à sa résiliation ;

3/ Attendu que l'indemnité d'occupation a été justement calculée par la demanderesse sur la base du contrat de bail, en application des dispositions de l'article 1598 du Code civil ;

Que celle-ci s'élève donc à la somme suivante :

- pour la période du 1er octobre 2013 au 31 décembre 2013 : 32.429 euros;
- pour la période du 1er janvier 2014 au 12 février 2014 : 15.133,54 euros ;
- soit une somme totale de 47.562,54 euros ;

Que le « *rappel d'indemnité d'occupation* » de 671,33 euros sollicité n'est pas explicité ni justifié et sera donc rejeté ;

4/ Attendu que la société demanderesse sollicite une somme de 6.012,53 euros au titre des frais et accessoires ;

Que la facture du 9 juin 2014, d'un montant de 4.154,11 euros représentant des frais de peinture ne peut néanmoins être imputée aux locataires, dès lors que l'état des lieux de sortie du 12 février 2014 mentionne que les locaux ont été restitués en bon état et que le bail ne leur imposait pas l'obligation de procéder à leur remise à neuf lors de leur sortie des lieux ;

Que pour le surplus, les sommes sollicitées, soit les frais de serrurerie pour 1.244 euros, de cartes de parking pour 180 euros, de plomberie pour 55,88 euros, de mise en demeure et commandement de payer pour 168 euros, et de vérification du système électrique pour 144,54 euros, de vérification de plomberie pour 66 euros sont justifiées et sont imputables exclusivement à l'occupation locative ;

Qu'une créance totale d'un montant de 1.858,42 euros sera donc retenue de ces chefs ;

5/ Attendu en conséquence que I. AY. et i. LO. seront condamnés solidairement au paiement des sommes suivantes :

- 29.954 euros au titre de loyers demeurés impayés,
- 6.646.11 euros au titre des charges afférentes,
- 1.858,42 euros au titre des frais et accessoires,

soit une somme totale de 38.458,53 euros, de laquelle il n'y a pas lieu de déduire les sommes saisies-arrêtés, l'éventuelle validation d'une telle saisie constituant une modalité d'exécution d'une décision de condamnation ;

Attendu qu'i. LO. sera condamnée, seule, au paiement des sommes de 47.562,54 euros au titre de l'indemnité d'occupation correspondant à la période du 1er octobre 2013 au 12 février 2014 et de 1.424,16 euros au titre des charges y afférentes, soit une somme totale de 48.986,70 euros ;

— *Sur la validation des saisies-arrêts pratiquées le 15 octobre 2013 :*

Attendu qu'il y a lieu de déclarer régulières avec toutes conséquences de droit les saisies-arrêts pratiquées par la SCI A auprès des sociétés B et C, suivant exploit en date du 25 octobre 2013 et de les valider à concurrence des sommes précitées, outre dommages et intérêts et dépens ;

— *Sur la demande en paiement de dommages et intérêts pour résistance abusive :*

Attendu que la SCI A a été contrainte d'agir en justice alors que le principe de sa créance n'était pas sérieusement contesté ;

Qu'en conséquence les défendeurs, y compris I. AY. qui n'a fait que reconnaître une dette sans effectuer aucun paiement, même partiel, seront condamnés solidairement à lui payer la somme de 5.000 euros, à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

— *Sur l'exécution provisoire et les dépens :*

Attendu que les conditions requises par l'article 202 du Code de procédure civile n'étant pas réunies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Attendu que I. AY. et i. LO., qui succombent seront condamnés, solidairement en application de l'article 235 du Code de procédure civile, aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort :

Condamne solidairement I. AY. et i. LO. à payer à la société civile immobilière A les sommes de :

38.458,53 euros au titre des loyers impayés, des charges y afférentes et des frais et accessoires,

5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

Condamne i. LO. à payer à la société civile immobilière A la somme de 48.986,70 euros au titre des indemnités d'occupation et des charges y afférentes ;

Déclare régulière et valide avec toutes conséquences de droit les saisies-arrêts pratiquées auprès des établissements bancaires B et SAM C, suivant exploit du 25 octobre 2013, à concurrence des sommes susvisées outre intérêts, frais et accessoires ;

Dit que ces établissements bancaires, tiers saisi, se libéreront valablement des sommes qu'ils détiennent pour le compte d i. LO. et I. AY. par le versement qu'ils en opéreront entre les mains de la SCI A ;

Déboute les parties du surplus de leurs prétentions ;

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

Condamne solidairement i. LO. et I. AY. aux dépens avec distraction 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 Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Sébastien BIANCHERI, Premier Juge, Madame Emmanuelle CASINI-BACHELET, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 16 AVRIL 2015, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, 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 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.