

**Tribunal de première instance, 9 juillet 2015, La société A c/ M. a. AR-EM.
et Mme e. ME. épouse AR-EM.**

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	9 juillet 2015
IDBD	13612
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Baux ; Financements ; Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2015/07-09-13612>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail – Défaut de paiement – Résiliation (oui) – Dépôt de garantie – Compensation

Résumé

Il ressort de la clause 8° du contrat de bail signé par les parties le 23 janvier 2014 que : « *Le défaut de paiement de loyer, ou l'inexécution de l'une des clauses du présent bail, entraînera de plein droit, à la volonté du bailleur, seul, la déchéance du preneur dans tous les droits et bénéfices qu'il lui confère, sans qu'il soit besoin de faire prononcer la résiliation judiciairement et ce, huit jours après une lettre recommandée demeurée sans réponse* ». En l'espèce, par exploit de Maître NOTARI, huissier de justice, en date du 9 janvier 2015 la société A a délivré à M. a. AR-EM. et Mme e. ME. épouse AR-EM. un commandement de payer sous huit jours la somme de 89.790 euros correspondant au solde des loyers, provision sur charges et provision sur facture du jardinier, ledit commandement visant expressément la clause résolutoire figurant au bail. Malgré la délivrance de ce commandement, M. et Mme AR-EM. ne se sont pas acquittés des sommes visées dans l'acte dans le délai de huit jours, de sorte que le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 17 janvier 2015 par application de la clause résolutoire. Le contrat de bail prévoit que le montant annuel du loyer est fixé à 336.000 euros et précise dans son paragraphe 3° que : « *les loyers stipulés sont payés par trimestres anticipés au domicile du bailleur, ou mandataire* ». Aux termes du paragraphe 4° du contrat liant les parties, il est prévu que : « *les charges sont payables en même temps que le loyer par acompte trimestriel anticipé de 4.500 euros minimum, et, seront révisées en fin d'exercice selon état du syndic s'il est constaté un dépassement du montant demandé* ». Il est constant que M. et Mme AR-EM. ne se sont pas acquittés du paiement des loyers des mois de novembre 2014, décembre 2014 et janvier 2015, soit aux termes des clauses du bail, la somme de 28.000 euros pour le mois de novembre 2014, 28.000 euros pour le mois de décembre 2014 et 15.355 euros pour janvier 2015 (prorata du loyer à la date du 17 janvier 2015), outre 3.000 euros de provision sur charges pour les mois de novembre et décembre 2014 et 822,58 euros (prorata des charges arrêtées au 17 janvier 2015). Ils seront en conséquence condamnés à payer à la société A la somme de 75.177,58 euros au titre des loyers et charges échus impayés à la date de résiliation du bail (17 janvier 2015). En revanche, à défaut de production de pièces justificatives, il conviendra de débouter la société bailleusesse de sa demande formée au titre de provision pour facture du jardinier à hauteur de 1.290 euros. Il convient en outre de condamner M. et Mme AR-EM. au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 18 janvier 2015, date suivant la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux, calculée sur la base du loyer mensuel de 28.000 euros par mois conformément au mode de calcul retenu par la bailleusesse.

Dans la mesure où il était prévu au point 1° des conditions particulières du bail, le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 84.000 euros afin de garantir les éventuelles dégradations locatives, ainsi qu'au point 2° des mêmes conditions particulières, le versement d'une caution de 30.000 euros afin de garantir le mobilier prêté par le bailleur et dans la mesure où le bailleur a reconnu avoir conservé ces sommes, il y a lieu d'ordonner, comme le sollicite la bailleusesse, la compensation des sommes dues par M. et Mme AR-EM. au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échues au 28 février 2015, soit 115.822,58 euros arrêtés au 28 février 2015 (montant du loyer de novembre 2014 à février 2015 inclus : $28.000 \times 4 = 112.000$ euros + montant des charges de novembre et décembre 2014 : $1.500 \text{ €} \times 2 = 3.000 \text{ €}$ + prorata des charges arrêté au 17/01/15 = 822,58 €) avec celles dues par la société A en restitution des dépôts de garantie, soit 114.000 euros.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

JUGEMENT DU 9 JUILLET 2015

En la cause de :

- La société A, société de droit des Iles Vierges Britanniques, dont le siège social est sis X1 Tortola (Iles Vierges Britanniques), agissant poursuites et diligences de son Directeur en exercice domicilié ès-qualités audit siège,

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'Étude de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

- M. a. AR-EM., né le 26 septembre 1977 à Houslow (Royaume-Uni) de nationalité britannique, domicilié « X » X à Monaco,
- Mme e. ME. épouse AR-EM., le 5 décembre 1963 à Natal (Brésil), de nationalité brésilienne, domiciliée « X » X à Monaco,

DÉFENDEURS NON COMPARANTS,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 13 mars 2015, enregistré (n° 2015 /000436) ;

Vu le jugement de réassignation subséquent et l'attestation du Greffe relative à ce jugement, en date du 9 avril 2015 ;

Vu l'exploit de réassignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 15 avril 2015, enregistré (n° 2015 /000539) ;

À l'audience publique du 28 mai 2015, Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur pour la partie demanderesse a été entendu en sa plaidoirie, nul n'ayant comparu pour Anthony AR-EM. et e. ME. épouse AR., défendeurs non comparants, et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 9 juillet 2015 ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

Suivant acte sous seing privé en date du 23 janvier 2014, enregistré à Monaco, la société A a donné à bail à M. a. AR-EM. et Mme e. ME. épouse AR-EM. un appartement de six pièces sis « X » X à Monaco, pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer annuel de 336.000 euros, payable par trimestre anticipé, outre une provision sur charge trimestrielle de 4.500 euros.

Malgré plusieurs relances, les loyers et provision pour charges des mois de novembre 2014, décembre 2014 et janvier 2015 sont restés impayés.

Suivant acte d'huissier du 9 janvier 2015, la société A a fait délivrer à M. et Mme AR-EM. un commandement de payer visant la clause résolutoire contenue au bail.

Par ordonnance du 25 février 2015, le juge des référés du Tribunal de Première Instance de Monaco, statuant par défaut, constatait la résiliation du contrat de location par l'effet de la clause résolutoire et ordonnait l'expulsion des défendeurs, au plus tard dans le mois de la signification de l'ordonnance.

Par acte d'huissier en date du 13 mars 2015, puis réassignation du 15 avril 2015 ordonnée conformément à l'article 217 du Code de procédure civile, la société A a fait citer M. et Mme AR-EM. devant le Tribunal de Première Instance de Monaco aux fins de l'entendre, au visa de l'article 1568 du Code civil :

- constater la résiliation de plein droit du bail par l'effet de la clause résolutoire à défaut de paiement par M. et Mme AR-EM. des causes du commandement de payer signifié aux intérêts de la société A par exploit d'huissier du 9 janvier 2015 ;
- condamner les défendeurs au paiement de la somme en principal de 89.790 euros correspondant au montant des loyers, provisions sur charges et provision sur facture du jardinier du 1er novembre 2014 au 31 janvier 2015 ;
- les condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée à 28.000 euros sur la base du loyer du bail résilié, à compter du 1er février 2015 jusqu'à la libération effective des lieux loués outre intérêts au taux légal depuis la date de l'assignation ;
- ordonner la compensation judiciaire entre, d'une part, les sommes dues par M. et Mme AR-EM. au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés et d'autre part, les montants du dépôt de garantie et de la caution résultant du bail du 23 janvier 2014 ;
- condamner M. et Mme AR-EM. aux entiers dépens distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat défenseur.

Aucun des défendeurs n'ayant comparu ou n'ayant été cité à personne sur première et seconde citation, le présent jugement sera rendu par défaut, conformément aux dispositions de l'article 217 du Code de procédure civile.

SUR CE :

Il ressort de la clause 8° du contrat de bail signé par les parties le 23 janvier 2014 que :

« Le défaut de paiement de loyer, ou l'inexécution de l'une des clauses du présent bail, entraînera de plein droit, à la volonté du bailleur, seul, la déchéance du preneur dans tous les droits et bénéfices qu'il lui confère, sans qu'il soit besoin de faire prononcer la résiliation judiciairement et ce, huit jours après une lettre recommandée demeurée sans réponse ».

En l'espèce, par exploit de Maître NOTARI, huissier de justice, en date du 9 janvier 2015 la société A a délivré à M. a. AR-EM. et Mme e. ME. épouse AR-EM. un commandement de payer sous huit jours la somme de 89.790 euros correspondant au solde des loyers, provision sur charges et provision sur facture du jardinier, ledit commandement visant expressément la clause résolutoire figurant au bail.

Malgré la délivrance de ce commandement, M. et Mme AR-EM. ne se sont pas acquittés des sommes visées dans l'acte dans le délai de huit jours, de sorte que le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 17 janvier 2015 par application de la clause résolutoire.

Le contrat de bail prévoit que le montant annuel du loyer est fixé à 336.000 euros et précise dans son paragraphe 3° que les loyers stipulés sont payés par trimestres anticipés au domicile du bailleur, ou mandataire.

Aux termes du paragraphe 4° du contrat liant les parties, il est prévu que les charges sont payables en même temps que le loyer par acompte trimestriel anticipé de 4.500 euros minimum, et, seront révisées en fin d'exercice selon état du syndic s'il est constaté un dépassement du montant demandé.

Il est constant que M. et Mme AR-EM. ne se sont pas acquittés du paiement des loyers des mois de novembre 2014, décembre 2014 et janvier 2015, soit aux termes des clauses du bail, la somme de 28.000 euros pour le mois de novembre 2014, 28.000 euros pour le mois de décembre 2014 et 15.355 euros pour janvier 2015 (prorata du loyer à la date du 17 janvier 2015), outre 3.000 euros de provision sur charges pour les mois de novembre et décembre 2014 et 822,58 euros (prorata des charges arrêtées au 17 janvier 2015).

Ils seront en conséquence condamnés à payer à la société A la somme de 75.177,58 au titre des loyers et charges échus impayés à la date de résiliation du bail (17 janvier 2015).

En revanche, à défaut de production de pièces justificatives, il conviendra de débouter la société bailleuse de sa demande formée au titre de provision pour facture du jardinier à hauteur de 1.290 euros.

Il convient en outre de condamner M. et Mme AR-EM. au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 18 janvier 2015, date suivant la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux, calculée sur la base du loyer mensuel de 28.000 euros par mois conformément au mode de calcul retenu par la bailleuse.

Dans la mesure où il était prévu au point 1° des conditions particulières du bail, le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 84.000 euros afin de garantir les éventuelles dégradations locatives, ainsi qu'au point 2° des mêmes conditions particulières, le versement d'une caution de 30.000 euros afin de garantir le mobilier prêté par le bailleur et dans la mesure où le bailleur a reconnu avoir conservé ces sommes, il y a lieu d'ordonner, comme le sollicite la bailleuse, la compensation des sommes dues par M. et Mme AR-EM. au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échues au 28 février 2015, soit 115.822,58 euros arrêtés au 28 février 2015 (montant du loyer de novembre 2014 à février 2015 inclus : $28.000 \times 4 = 112.000$ euros + montant des charges de novembre et décembre 2014 : $1.500 \text{ €} \times 2 = 3.000 \text{ €}$ + prorata des charges arrêté au 17/01/15 = 822,58 €) avec celles dues par la société A en restitution des dépôts de garantie, soit 114.000 euros.

M. et Mme AR-EM. resteront en conséquence redevables de la somme de 1.822,58 euros arrêtés au 28 février 2015, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision, outre indemnités d'occupation, sur la base de 28.000 euros par mois à compter du 1er mars 2015

Parties perdantes, ils seront condamnés aux dépens distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement de défaut,

Constate la résiliation du bail à la date du 17 janvier 2015 par l'effet de la clause résolutoire contenue au contrat ;

Condamne M. et Mme AR-EM. à payer à la société A la somme de 75.177,58 euros au titre des loyers et charges échus impayés au 17 janvier 2015 ;

Condamne M. et Mme AR-EM. au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du jour suivant la date de résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux, calculée sur la base du loyer mensuel, soit 28.000 euros par mois ;

Ordonne la compensation entre les sommes dues par M. et Mme AR-EM. au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés au 28 février 2015 (soit 115.822,58 euros) avec celles dues par la société A en restitution des dépôts de garantie, soit 114.000 euros ;

En conséquence :

Condamne M. et Mme AR-EM. à payer à la société A la somme de 1.822,58 euros arrêtée au 28 février 2015 avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Condamne M. et Mme AR-EM. au paiement d'une indemnité d'occupation sur la base d'un loyer de 28.000 euros par mois à compter du 1er mars 2015 jusqu'à la libération effective des lieux ;

Rejette le surplus des demandes ;

Condamne M. et Mme AR-EM. aux dépens distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, 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 Patricia HOARAU, 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 9 JUILLET 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 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.