

Tribunal de première instance, 14 novembre 2019, p. R. c/ La SCI A et autres

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	14 novembre 2019
IDBD	18584
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Contrat de mandat ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2019/11-14-18584>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Mandat - Mandat apparent (oui) - Conclusion d'un bail d'habitation - Croyance légitime du locataire dans les pouvoirs de l'agence immobilière (oui) - Mandant engagé envers le locataire (oui)

Résumé

À la date de conclusion du bail d'habitation, le locataire a pu légitimement croire que l'agent immobilier était mandaté par le bailleur. L'agence lui a fait visiter le bien, a rédigé le contrat, qui a été enregistré auprès des services fiscaux, lui a remis les clés et lui a facturé les frais de location. Le mandant est donc valablement engagé envers le locataire. Ce dernier n'établit cependant pas le préjudice résultant de l'inexécution du contrat, de sorte que sa demande d'indemnisation dirigée contre le bailleur est rejetée.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2015/000327 (assignation du 22 janvier 2015)

N° 2015/000640 (assignation du 2 juin 2015)

N° 2017/000443 (assignation du 24 mars 2017)

JUGEMENT DU 14 NOVEMBRE 2019

En la cause de :

p. R. né le 23 janvier 1964 à San Vernotico (Italie), de nationalité italienne, demeurant à Via X118039 Vintimille (Italie) ;

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Cédric BIANCHI, avocat au barreau de Nice ;

d'une part ;

Contre :

La SCI A dont le siège social se trouve X2 à Monaco, représentée par sa gérante en exercice, I. MA. née le 25 juin 1949 à Rome (Italie), de nationalité italienne, demeurant X6 à Monaco ;

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

La SARL B, dont le siège social se trouve X3 à Monaco, exploitant un fonds de commerce d'agence immobilière à l'enseigne B, représentée par sa gérante en exercice, domiciliée ès-qualités audit siège,

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

g. V. né le 17 juin 1940 à Feltre (Italie), de nationalité italienne, administrateur de société, demeurant via X4 à Belluno (32100 - Italie) ;

f. V., née le 16 août 1969 à Cortina d'Ampezzo (Italie), de nationalité italienne, demeurant X5 (30100 - Italie) ;

DÉFENDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Hervé CAMPANA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur ;

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 22 janvier 2015, enregistré (n° 2015/000327) ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Patricia GRIMAUD-PALMERO, huissier, en date du 2 juin 2015, enregistré (n° 2015/000640) ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 24 mars 2017, enregistré (n° 2017/000443) ;

Vu le jugement avant-dire-droit en date 7 mai 2015 ayant notamment renvoyé la cause et les parties à l'audience du 11 juin 2015 ;

Vu le jugement avant-dire-droit en date 14 juillet 2016 ayant notamment renvoyé la cause et les parties à l'audience du 5 octobre 2016 ;

Vu le jugement avant-dire-droit en date 2 mars 2017 ayant notamment renvoyé la cause et les parties à l'audience du 6 avril 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de la SCI O. en date des 14 octobre 2015, 13 janvier 2016, 22 février 2018, 28 juin 2018, 11 octobre 2018, 5 décembre 2018 ;

Vu les conclusions de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de p. R. en date du 26 novembre 2015 ;

Vu les conclusions de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur, au nom de la SARL B, en date des 10 janvier 2018, 12 octobre 2018, 16 mai 2018, 18 mai 2018 et 5 décembre 2018 ;

Vu les conclusions de Maître Hervé CAMPANA, avocat-défenseur, au nom de g. V. et f. V. en date des 7 juin 2017 et 22 février 2018 ;

À l'audience publique du 16 mai 2019, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 3 octobre 2019 et prorogé au 14 novembre 2019, les parties en ayant été avisées ;

FAITS ET PROCÉDURE

La société civile particulière de droit monégasque dénommée SCI A- dont les associés sont g. V. et sa fille f. V.- est propriétaire de deux studios en Principauté de Monaco.

Par acte sous seing privé daté du 25 mars 2014, enregistré le 2 avril 2014, l'un de ces studios, sis X2 immeuble « X2 », a été donné à bail à p. R. pour une durée de trois ans prenant effet le 1er juillet 2014, moyennant un loyer mensuel de 2.000 euros.

Un litige est survenu, mettant le preneur dans l'impossibilité de prendre possession des lieux loués.

C'est pourquoi, p. R. a, par exploit d'huissier délivré le 22 janvier 2015, fait assigner la SCI A en paiement de la somme principale de 25.000 euros, à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi à raison de l'inexécution du contrat, et de la somme accessoire de 2.000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive

À l'appui de son action, il expose que :

- le contrat de bail a été valablement conclu avec l'agence immobilière B, représentante de la société bailleuse ;
- il stipulait un usage mixte, ce qui signifie que le preneur entendait non seulement y habiter mais également y exercer son activité professionnelle ;
- l'inexécution de ses obligations par la SCI A a causé au demandeur un préjudice lui ouvrant droit à indemnisation, en ce qu'il a été contraint de trouver en urgence un autre local d'habitation meublé, sis à Roquebrune Cap Martin ;
- ce n'est qu'en février 2015, qu'il a retrouvé un local de substitution lui permettant l'implantation de sa société et son exploitation commerciale.

Cette instance a été enrôlée sous le numéro 2015/000327.

Autorisée en cela par jugement du 7 mai 2015, la SCI A a, par exploit d'huissier délivré le 2 juin 2015, fait assigner la SARL de droit monégasque B en intervention forcée, aux fins que celle-ci soit condamnée à la relever et garantir de toute éventuelle condamnation.

Cette instance a été enrôlée sous le numéro 2015/000640.

Par jugement avant dire droit du 14 juillet 2016, rendu dans cette deuxième instance, le tribunal a rejeté l'exception de nullité de l'assignation et la fin de non-recevoir soulevées par la SARL B.

Autorisée en cela par jugement du 2 mars 2017, la SARL B a, par exploit d'huissier délivré le 24 mars 2017, fait assigner g. V. et f. V. en intervention forcée, aux fins que ceux-ci soient condamnés à la relever et garantir de toute éventuelle condamnation.

Cette instance a été enrôlée sous le numéro 2017/000443.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

En défense, la SCI A conteste la validité du contrat de bail invoqué par p. R. à l'appui de son action, aux motifs que l'agence immobilière B, qui prétend l'avoir signé en son nom et pour son compte, n'était titulaire d'aucun mandat de gestion et, à supposer qu'elle ait été, ce mandat se trouvait résilié à la date de conclusion du bail litigieux.

Elle demande donc au tribunal de constater la nullité du contrat de bail du 25 mars 2014 et elle conclut subséquemment au rejet des demandes formées par p. R.

En tout état de cause, elle entend se voir relever et garantir par la SARL B de toute condamnation.

Reconventionnellement, elle sollicite la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 30.000 euros à titre de dommages-intérêts.

Elle fait valoir en substance que :

- jusqu'à son décès survenu le 14 juin 2013, feu c. N-M. était la gérante de l'agence immobilière B et la gérante de la SCI A ;
- c'est en cette dernière qualité qu'elle gérait la location des biens immobiliers appartenant à ladite SCI ;
- à son décès, sa fille, j. N-M. est devenue la gérante de l'agence B ;

- la SCI A a désigné une nouvelle gérante, en la personne de I. MA. qui avait été précédemment employée au sein de l'agence susnommée ;
- la SARL B ne justifie d'aucun mandat de gestion qui lui aurait été confié par la SCI A ;
- lorsqu'après le décès de c. N-M. j. N-M. a adressé aux consorts V. associés de la SCI A un mandat de gestion à lui retourner signé, ceux-ci n'ont pas entendu donner suite et par lettre du 24 mars 2014, g. V. lui a déclaré « *mettre fin au mandat de gestion de mes appartements avec votre Agence et de ne pas vouloir les renouveler* » ;
- il lui a demandé de lui établir le solde de tout compte, de lui rétrocéder les sommes perçues, de lui fournir les documents afférents à la SCI et lui a fait savoir que son nouveau mandataire était désormais I. MA. ;
- suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire, tenue le 24 mars 2014, la gérance la SCI A a en effet été confiée à I. MA. ;
- aux termes de l'article 1188 du Code civil, tout mandat d'une valeur supérieure à 1.140 euros doit être prouvé par écrit et, en vertu de l'article 1162 du même code, c'est à celui qui se prévaut de l'existence d'un mandat d'en rapporter la preuve ;
- or il est de principe que la preuve du mandat, même verbal, obéit aux règles générales de la preuve des conventions, ce qui suppose que le consentement se prouve par écrit ;
- en l'espèce, la SARL B ne verse aucun écrit justifiant du prétendu mandat qu'elle prétend s'être vue confier par la SCI A ;
- à supposer que c. N-M. ait détenu un mandat de la SCI A lorsqu'elle exerçait en nom personnel son activité d'agent immobilier, la caractère intuitu personae du mandat impliquait de le régulariser auprès de la nouvelle entité juridique qu'était la SARL B, ce qui n'a jamais été fait ;
- lors de la conclusion du bail consenti à p. R. le 25 mars 2014, j. N-M. gérante de l'agence B, savait pertinemment qu'elle ne disposait d'aucun pouvoir pour représenter la bailleuse ;
- dans un arrêt du 12 novembre 2014, la Cour d'appel de Montpellier a jugé que :

« Faute d'envoi d'une lettre recommandée et en l'absence d'actes positifs d'information suffisants, l'apport à une société d'un fonds de commerce d'agence immobilière est inopposable au bailleur ayant conclu un mandat de gestion avec l'apporteur, et la société bénéficiaire de l'apport n'était pas habilitée à signer un engagement locatif au profit du bailleur en vue de relouer le local . » ;

- c'est par ailleurs en vain que p. R. se prévaut de la théorie du mandat apparent, laquelle est incompatible avec les dispositions de la loi n° 1252 du 12 juillet 2002 qui réglemente l'activité d'agent immobilier et impose, en son article 12, l'établissement d'un mandat écrit ou à défaut, la constatation de l'engagement des parties dans l'acte conclu sans mandat ;
- ainsi que cela a été jugé en droit français, par la Cour de cassation, la théorie du mandat apparent ne saurait faire échec aux règles impératives imposant que la preuve du principe et de l'étendue du mandat confié à un professionnel soit rapportée par écrit ;
- à supposer que l'agence B ait disposé d'un mandat, un mandataire ne peut agir que dans la limite des pouvoirs qui lui ont été conférés ;
- or, en consentant à p. R. un bail de nature mixte, pour une durée de trois ans, alors que le bail antérieur était à usage professionnel et d'une durée d'un an, la SARL B, agissant sans l'accord de la SCI A a outrepassé ses pouvoirs ;
- il s'ensuit qu'à le supposer caractérisé, elle doit être tenue pour responsable du dommage subi par le preneur ;
- outre qu'elle était informée dès le 24 mars 2014, de la décision des consorts V. de ne pas régulariser de quelconque mandat et de désigner I. MA. en qualité de mandataire, l'agence B était avisée de l'intention de celle-ci de prendre elle-même à bail le studio litigieux, ainsi que cela ressort d'un courrier électronique du 14 février 2014, confirmé le 18 février 2014 ;
- malgré cela, la SARL B s'est empressée de faire signer un bail à p. R. le 25 mars 2014 et de le faire enregistrer le 2 avril suivant ;
- alors que par courrier du 12 juin 2014, la SCI A a contesté la validité de ce bail, la SARL B a procédé à l'état des lieux avec p. R. le 15 juillet suivant ;
- au demeurant, ce dernier ne justifie nullement d'un prétendu manque à gagner ni des paiements qu'il aurait effectués auprès de l'agence B au titre des loyers versés ;
- si des sommes ont effectivement été versées, elles sont restées en possession de l'agence, sans que le demandeur ne lui en réclame la restitution ;
- au total, le requérant ne justifie pas de son préjudice ;
- bien plus, p. R. était informé de la nullité du contrat de bail qu'il a conclu avec l'agence B ;
- il en a été informé verbalement par I. MA. nouvelle gérante de la SCI A dès le lendemain, 26 mars 2014, puis par lettres recommandées des 9 mai, 12 juin et 18 juillet 2014 ;

- mis au courant de la situation avant la date de prise d'effet du bail, fixée au 1er juillet 2014, il n'a jamais contacté la bailleresse et il a signé avec la SARL B, un état des lieux d'entrée le 15 juillet 2014 ;
- ignorant les courriers de la bailleresse, il a considéré que le contrat était valable, pour avoir été signé avant la résiliation du mandat de l'agent immobilier, et s'est refusé à rechercher une solution amiable en s'abstenant de prendre l'attache de la SCI A

En défense contre l'appel en garantie formé par la SCI A la SARL B conclut au rejet des prétentions adverses et sollicite reconventionnellement l'allocation d'une somme de 20 000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Elle soutient que :

- feu c. N-M. a d'abord exercé son activité d'agent immobilier en son nom personnel sous l'enseigne B, avant de constituer, peu avant son décès, la SARL B, avec sa fille j. toutes deux étant seules associées et co-gérantes ;
- l'apport du fonds de commerce d'agent immobilier de c. N-M. à la société ainsi constituée a emporté l'apport de sa clientèle, celle-ci étant un élément du fonds de commerce ;
- en droit monégasque, la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 sur les conditions d'exercice de l'activité d'agent immobilier n'impose pas l'obligation de faire signer un mandat écrit, contrairement au droit français, ce dont il suit que les références à la jurisprudence française sont ici inopérantes ;
- dès lors, la preuve du mandat peut se faire par tous moyens et il est possible d'invoquer le mandat apparent ;
- dans ces conditions, les mandats confiés à c. N-M. se sont normalement poursuivis avec la SARL B, y compris après son décès ;
- or ces mandats existaient, même s'ils n'ont pas pris la forme d'une convention écrite ;
- c'est ainsi que dès le mois d'octobre 1998, l'agence immobilière C a, sur la demande de la SCI A transféré à c. N-M. qui exploitait alors l'agence B, la gestion des deux studios appartenant à ladite SCI ;
- le syndic de l'immeuble en a d'ailleurs été informé par l'agence B ;
- depuis lors, cette agence a géré les deux appartements, signant plusieurs baux au nom de la propriétaire, encaissant les loyers et charges, les reversant à la SCI A et percevant des honoraires ;
- le fait que postérieurement au décès de sa mère, j. N-M. devenue seule gérante de la SARL B, ait souhaité faire régulariser des mandats écrits à ses clients n'a pas fait disparaître les mandats existants, fussent-ils non écrits ;
- l'existence du mandat est encore corroboré par le fait que la SCI A n'a nullement contesté la validité du bail renouvelé par l'agence B le 25 mars 2014, soit le même jour que le bail litigieux, sur l'autre studio lui appartenant ;
- de même, dans le courrier électronique du 14 février 2014, dans lequel l. MA. informait j. N-M. de son intention de prendre elle-même à bail le studio litigieux, elle écrivait : « *je pense et j'espère que tu es d'accord* », ce qui, là encore, vaut reconnaissance de l'existence du mandat ;
- c'est par ailleurs en vain qu'il est soutenu que c'était en sa qualité de gérante de la SCI A que c. N-M. administrait ses biens immobiliers puisqu'elle n'a été nommée gérante qu'en 2009 et gérait les deux studios depuis 1998 ;
- plusieurs gérants se sont en effet succédés à la tête de la SCI A mais depuis 1998, ses biens immobiliers ont toujours été gérés par l'agence B, quels qu'aient pu être ses gérants ou sa forme sociale ;
- outre que l'identité de son auteur n'est pas certaine, le courrier daté du 24 mars 2014, par lequel g. V. prétend avoir résilié le mandat à la SARL B, est dépourvu d'ambiguïté : l'intéressé ne peut tout à la fois soutenir l'absence de mandat et écrire « *par la présente, je déclare mettre fin au mandat de gestion de mes appartements avec Votre agence et ne pas vouloir les renouveler* » ;
- de plus, g. V. n'étant pas le gérant de la SCI A il n'avait pas qualité pour résilier le mandat de l'agence B ;
- enfin, ce courrier, à le supposer doté d'une quelconque portée juridique, n'a été posté que le 28 mars 2014, soit postérieurement à la conclusion du bail dont la validité est contestée ;
- en réalité, l'absence de mandat écrit s'explique par la volonté des consorts V. ressortissants italiens, de ne pas apparaître comme étant directement propriétaires de biens immobiliers en Principauté, et ce dans un objectif d'optimisation fiscale à l'égard de l'Etat italien ;
- de plus, au moment de la conclusion du bail litigieux, l'agence B ne pouvait se voir opposer la désignation d'une nouvelle gérante en la personne de l. MA. dans la mesure où le procès-verbal d'assemblée générale de la SCI A n'a été publiée au Registre du Commerce et de l'Industrie que le 7 avril 2014 ;
- ce n'est que par courrier RAR daté du 9 mai 2014 et réceptionné le 12 mai 2014 que cette désignation a été portée à la connaissance de l'agence par l. MA.;
- c'est par ailleurs en vain que la SCI A soutient subsidiairement qu'à la supposer dument mandatée, la SARL B aurait outrepassé ses pouvoirs en contractant un bail de trois ans à usage mixte, alors qu'elle ne démontre pas que ce bail était contraire à ses intérêts et qu'elle n'a pas contesté le bail signé le même jour et dans les mêmes conditions sur l'autre studio ;

- subsidiairement, si l'agence B était condamnée à relever et garantir la SCI A elle devra elle-même être relevée et garantie par les consorts V. lesquels ont, en leur qualité d'associés, engagé leur responsabilité, contractuelle et, à défaut délictuelle ;
- il est en effet de principe que lorsqu'un associé s'est immiscé dans la relation contractuelle de sa société avec autrui, en adoptant un comportement de contractant, il est alors considéré comme une partie au contrat et engage sa responsabilité en cas d'inexécution ;
- lorsque le mandat ne peut être convenablement exécuté en raison d'un manquement du mandant à son obligation de loyauté, le mandant doit alors réparer les dommages causés au mandataire ;
- en l'espèce, l'immixtion des consorts V. résulte de : leur venue en Principauté à plusieurs reprises au sein de l'agence B pour discuter de la gestion de leurs biens, du courrier de résiliation du mandat prétendument signé par g. V. de son courrier postérieur daté du 21 juillet 2014 ... ;
- g. V. et f. V. doivent en conséquence être tenus comme les cocontractants de la SARL B et sont responsables à son égard puisque, par leur refus d'exécuter le contrat de bail qu'elle a valablement conclu pour leur compte avec p. R. ils conduisent à ce que sa propre responsabilité soit recherchée par le preneur ;
- subsidiairement, dans l'hypothèse où ils ne seraient pas considérés comme des cocontractants, ils ont commis des fautes engageant leur responsabilité délictuelle ;
- en laissant l. MA. mettre obstacle à l'exécution du bail régulièrement conclu entre l'agence B et p. R. les consorts V. ont en effet commis une faute engageant leur responsabilité ;
- c'est leur volonté de se dissimuler et de gérer en toute opacité leurs biens monégasques qui les a conduits à des errements dans la gestion de la SCI A lesquels sont à l'origine du présent litige ;
- c'est ainsi qu'après le décès de c. N-M. ils ont tardé à désigner une nouvelle gérante et n'ont pas non plus fait le nécessaire pour régulariser ou pour résilier convenablement le mandat de gestion de l'agence immobilière B ;
- la situation contractuelle confuse qui régnait lors de la conclusion du bail d'habitation litigieux leur est ainsi totalement imputable et si la SARL B devait en subir les conséquences, les consorts V. devront l'en indemniser.

En défense contre l'appel en garantie formée par la SARL B, g. V. et f. V. concluent au rejet des prétentions adverses et sollicitent reconventionnellement l'allocation d'une somme de 15.000 euros chacun à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Ils font valoir pour l'essentiel que :

- si un mandat de gestion devait exister au profit de l'agence B, il ne pourrait émaner que de la SCI A laquelle se trouve déjà dans la cause, représentée par sa gérante en exercice ;
- n'étant ni les propriétaires des biens immobiliers considérés ni les gérants de la SCI, ils ne sauraient être considérés comme des parties au contrat de mandat, dont l'existence est au demeurant contestée ;
- en vertu du principe de l'effet relatif des conventions, la responsabilité contractuelle des consorts V. ne saurait être valablement recherchée par la SARL B ;
- le fait qu'ils se soient rendus dans les locaux de l'agence ne caractérise nullement une quelconque immixtion dans la gérance de la SCI A ;
- quant aux courriers de « *résiliation* » adressé par g. V. il a été rendu nécessaire par l'obstination de la SARL B à refuser de reconnaître son absence de mandat et la désignation de l. MA. en qualité de nouvelle gérante de la SCI ;
- ces seuls éléments ne constituent pas une immixtion qui aurait pour effet de faire de g. V. et f. V. les cocontractants de l'agence B ;
- subsidiairement, pour que la responsabilité délictuelle d'un associé soit engagée vis-à-vis des tiers, il faut qu'il ait commis une faute intentionnelle d'une particulière gravité, incompatible avec l'exercice normal des prérogatives associées à sa qualité d'associé, de nature à engager sa responsabilité personnelle envers le tiers cocontractant de la société ;
- comme pour le dirigeant de société, la jurisprudence exige une « faute détachable » des fonctions ;
- en l'espèce, c'est précisément pour éviter tout malentendu et situation confuse vis-à-vis de la SARL B que, dès le 24 mars 2014, g. V. l'a informée du changement de gérance ;
- outre qu'il n'est pas partie au contrat de mandat invoqué par l'agence, il ne saurait donc lui être reproché de ne pas l'avoir résilié convenablement ;
- dans tous les cas, il ne s'agit pas là d'une faute anormale et intentionnelle de l'associé ;
- en réalité, c'est à la faute de la SARL B qu'est imputable la situation confuse qu'elle allègue : faisant fi des courriers qui lui ont été adressés, cette agence a en effet disposé selon son bon vouloir, des biens immobiliers de la SCI A persistant dans sa volonté de lui imposer l'exécution d'un contrat de bail qu'elle n'avait pas conclu et qu'elle refusait.

Dans le dernier état de ses écritures, p. R. maintient l'intégralité de ses prétentions et porte à 5 000 euros le quantum de sa demande accessoire en paiement de dommages-intérêts pour résistance abusive.

Il soutient en substance que :

- le mandat peut être verbal en application de l'article 1824 du Code civil ;
- dès lors, p. R. ne pouvait exiger de l'agence B qu'elle lui produise une preuve écrite de sa qualité de mandataire ;
- s'agissant d'une agence immobilière et du fait qu'elle détenait les clefs du bien loué, le preneur ne pouvait que légitimement croire à sa qualité de représentante du bailleur ;
- les nombreux actes de gestion effectués durant plusieurs années par la SARL B démontrent par ailleurs l'existence du mandat à elle conféré par la SCI A ;
- du reste, cette dernière ne peut tout à la fois prétendre, d'une part, que le mandat n'aurait jamais existé et, d'autre part, qu'il aurait été résilié ;
- s'il est exact que, postérieurement à la signature du bail, I. MA. a contesté à plusieurs reprises le mandat de l'agence B, elle n'a elle-même pas justifié du mandat dont elle prétendait être devenue titulaire ;
- or il est de principe que lorsqu'au jour de la signature d'un acte, un tiers peut légitimement croire à l'existence d'un mandat, le mandant apparent est engagé par les actes effectués par le mandataire ;
- s'agissant subsidiairement de la prétendue résiliation du mandat de la SARL B, elle serait, à la supposer régulière, inopposable à p. R. en application de l'article 1844 du Code civil, qui dispose que « *la révocation notifiée au seul mandataire ne peut être opposée aux tiers qui ont traité dans l'ignorance de cette révocation, sauf au mandant son recours contre le mandataire* » ;
- il s'ensuit que la révocation alléguée du mandat litigieux est indifférente à l'égard du preneur ;
- lorsque I. MA. a, par courrier du 9 mai 2014, informé p. R. de la prétendue résiliation du mandat de l'agence B, le contrat de bail était déjà valablement signé et le preneur s'était déjà engagé dans la constitution de sa société en vue d'un démarrage de son activité dans les lieux loués ;
- à cette date, le preneur était en possession des clefs du studio, qui lui avaient été remises par l'agent immobilier, et il ne pouvait qu'accorder davantage de crédit à la SARL B qu'à I. MA. laquelle a refusé, pendant plusieurs mois de justifier de sa qualité de mandataire de la SCI A ;
- outre le préjudice moral qu'il a subi, p. R. a dû retarder le début d'activité de sa société, ce qui a induit un manque à gagner et l'a contraint à perdre du temps dans la résolution de ce litige, temps qu'il n'a pas pu consacrer à ses affaires ;
- il a engagé des frais de modification de sa société et de transfert de siège, pour un montant de 2.447,61 euros, ainsi que la somme de 16.110 euros pour la location du bien litigieux.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il y a lieu à jonction des trois instances enrôlées sous les numéros 2015/327, 2015/640 et 2017/443, compte tenu du lien de connexité résultant du fait que les deux dernières sont issues d'autorisations d'appel en garantie ayant pour origine la première.

Sur le contrat de bail :

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Article 1824 du code civil :

« Le mandat peut être donné ou par acte public, ou par écrit sous seing privé, même par lettre. Il peut aussi être donné verbalement ; mais la preuve testimoniale n'en est reçue que conformément au titre Des contrats ou des obligations conventionnelles en général .

L'acceptation du mandat peut n'être que tacite, et résulter de l'exécution qui lui a été donnée par le mandataire .
»

Article 1837 alinéa 1er :

« Le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné . »

Article 1842 :

« Le mandat finit :

Par la révocation du mandataire ;

Par la renonciation de celui-ci au mandat ;

Par la mort, l'interdiction ou la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire . »

Article 1844 :

« La révocation notifiée au seul mandataire ne peut être opposée aux tiers qui ont traité dans l'ignorance de cette révocation, sauf au mandant son recours contre le mandataire . »

Article 1847 :

« Dans les cas ci-dessus, les engagements du mandataire sont exécutés à l'égard des tiers qui sont de bonne foi . »

Il est de principe que celui qui a laissé créer une apparence de mandat, est tenu de réparer le dommage causé aux tiers comme s'il avait été un véritable mandant.

Il ne peut y avoir mandat apparent qu'à la seule condition que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime, ce caractère supposant des circonstances l'autorisant à ne pas vérifier les dits pouvoirs.

En l'espèce, le bail litigieux consenti à p. R. est daté du 25 mars 2014 et il a été enregistré auprès des services fiscaux le 2 avril 2014.

En en-tête, il stipule avoir été consenti par la « SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE A domiciliée X2 à Monaco, représentée par la SARL B, X3 à Monaco . ».

En dernière page, il n'est pas signé par le représentant de la SCI A mais uniquement par le représentant de la SARL B, dont il comporte le tampon dans la case intitulée « *le bailleur* ».

Il est par ailleurs établi qu'avant la conclusion dudit bail, l'agence B a fait visiter le bien au preneur et qu'une fois le contrat signé et dès avant sa prise d'effet, stipulée au 1er juillet 2014, elle lui a remis les clefs.

Enfin, le 8 avril 2014, l'agence a fait établir au nom de p. R. une facture intitulée « frais de location », pour un montant total de 16 110 euros comprenant le dépôt de garantie, les loyers anticipés du 1er juillet au 30 septembre 2014, la provision sur charges, les frais d'enregistrement et de timbres, ainsi que les honoraires de l'agence.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'à la date de conclusion du bail litigieux, p. R. a pu légitimement croire que la SARL B était dument mandatée par la SCI A

Ces circonstances de fait, ajoutées à la qualité de non-professionnel du preneur et à la qualité d'agent immobilier du mandataire apparent, caractérisent des circonstances qui autorisaient p. R. à ne pas vérifier la réalité des pouvoirs dont se prévalait la SARL B.

Au demeurant, aucune pièce versée par la SCI A ne permet d'établir qu'à la date du 25 mars 2014, date de conclusion du bail, p. R. ait été avisé de l'absence de mandat ou de la résiliation du mandat de la SARL B.

Ce n'est en effet que le 9 mai 2014 que la SCI A lui a adressé une lettre RAR signée de I. MA. lui faisant connaître qu'elle estimait l'acte comme lui étant inopposable voire frappé de nullité, au motif que l'agence immobilière se serait trouvée sans qualité pour signer le contrat.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que p. R. se prévaut de l'existence d'un mandat apparent, lequel a pour conséquence d'avoir engagé la SCI A envers lui.

Le contrat de bail litigieux est donc opposable à la SCI A et c'est à juste titre que le demandeur à l'action prétend rechercher sa responsabilité contractuelle à raison de l'inexécution du bail, puisqu'il est établi qu'il n'a jamais pu prendre possession des lieux loués.

Sur la demande d'indemnisation :

Articles 1002, 1004 et 1005 du code civil :

« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement des dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part . »

« Les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après. »

« Le débiteur n'est tenu que des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est pas point pas son dol que l'obligation n'est point exécutée . ».

Il en résulte que si l'inexécution du contrat par une partie ouvre droit à indemnisation au profit de l'autre, encore faut-il que celui qui prétend à l'allocation de dommages-intérêts justifie de la perte qu'il a faite ou du gain dont il a été privé.

En l'espèce, p. R. soutient que son impossibilité de prendre possession des lieux loués, l'aurait contraint à trouver en urgence un autre local d'habitation meublé, sis à Roquebrune Cap Martin puis, à retrouver un local de substitution lui permettant l'implantation de sa société et son exploitation commerciale.

Or il n'en rapporte pas la preuve, pas plus qu'il ne rapporte la preuve des frais que cela lui aurait occasionné ou des pertes qu'il aurait subies.

S'agissant des frais de location, il produit certes une facture de l'agence B et un chèque correspondant, à l'ordre de ladite agence, mais rien n'établit qu'il n'aurait pas été remboursé de cette somme.

Or, compte tenu du litige survenu entre la SCI A et la SARL B, la somme versée à l'agence par p. R. au titre des frais de location, n'a pas été reversée à la propriétaire et rien n'établit qu'elle n'ait pas été remboursée au preneur.

Du reste, dans un courrier RAR du 29 juillet 2014 qu'il a adressé à la SARL B, p. R. écrivait :

« Je vous remercie de bien vouloir d'une part, me confirmer le mandat qui vous a été donné par la SCI A et qui est contesté par cette dernière, et d'autre part faire le nécessaire pour que je puisse avoir accès aux lieux loués. Dans le cas contraire, vous m'avez promis que vous indemniseriez la totalité de mon préjudice et que vous me trouveriez d'autres locaux en urgence, ce que je vous remercie de bien vouloir me confirmer par retour de courrier . ».

La promesse faite par l'agence, telle que mentionnée dans ce courrier, démontre, s'il en était besoin, que le preneur a été remboursé des sommes versées, à défaut de quoi, il n'aurait pas manqué de relancer l'agence.

p. R. allègue par ailleurs un préjudice moral qu'il est particulièrement mal fondé à invoquer alors que :

- s'il est exact qu'au moment de la signature du bail, il ne pouvait avoir connaissance de la situation confuse entre la SCI A et la SARL B, il en a été officiellement avisé un mois et demi plus tard, par la réception de la lettre RAR du 9 mai 2014, qui lui a été adressée par la bailleuse ;
- la position de la SCI A lui a été réaffirmée à deux reprises, par deux nouveaux courriers RAR des 12 juin et 18 juillet 2014 ;
- dans sa lettre du 12 juin 2014, l. MA. gérante de la SCI A invitait p. R. à prendre son attache, ce qu'il s'est abstenu de faire ;
- bien qu'informé, depuis plus de deux mois, du litige dont son bail faisait l'objet, il a persisté à l'ignorer, effectuant l'état des lieux d'entrée avec l'agence B le 15 juillet 2014 ;
- ce n'est que le 29 juillet 2014 que, se trouvant dans l'impossibilité de prendre possession des lieux par suite du changement des serrures effectué par la bailleuse, qu'il lui a adressé un courrier réclamant les nouvelles clés du local ;
- ce faisant, p. R. n'a pas fait preuve de bonne foi et a contribué à la survenue de son propre dommage moral, à le supposer caractérisé.

Faute de justifier d'un quelconque préjudice lié à l'inexécution du contrat de bail litigieux, p. R. sera purement et simplement débouté de sa demande en paiement de dommages-intérêts formée à l'encontre de la SCI A

Il n'y a donc pas lieu d'examiner les demandes de garantie subséquentes.

Sur les demandes de dommages-intérêts pour procédure abusive :

p. R. qui succombe en ses prétentions, ne pourra qu'être débouté de sa demande accessoire en paiement de dommages-intérêts pour résistance abusive.

Il ne résulte par ailleurs des éléments de la cause aucune circonstance caractérisant l'abus du droit d'agir en justice de l'une quelconque des parties à l'instance.

Il s'ensuit que la SCI A la SARL B et les consorts V. seront déboutés de leurs demandes accessoires en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Sur les dépens :

Le demandeur principal, qui succombe intégralement en son action, sera condamné aux entiers dépens de l'instance, désormais unique du fait de la jonction ordonnée et donc y compris ceux réservés par jugements des 7 mai 2015, 14 juillet 2016 et 2 mars 2017.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Prononce la jonction des instances enrôlées sous les numéros 2015/327, 2015/640 et 2017/443 ;

Déboute p. R. de l'intégralité de ses demandes ;

Dit en conséquence n'y avoir lieu de statuer sur les demandes d'appel en garantie ;

Déboute la SCI A la SARL B et les consorts V. de leurs demandes en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Condamne p. R. aux entiers dépens de l'instance désormais jointe, y compris ceux réservés par jugements des 7 mai 2015, 14 juillet 2016 et 2 mars 2017, dont distraction au profit des Maîtres Yann LAJOUX, Sarah FILIPPI et Hervé CAMPANA, avocats-défenseurs, chacun pour ce qui les concerne ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable ;

Ainsi jugé par Monsieur Sébastien BIANCHERI, Vice-Président, Madame Léa PARIENTI, Juge, Monsieur Adrian CANDAU, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Isabel DELLERBA, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 14 NOVEMBRE 2019, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Monsieur Sébastien BIANCHERI, Vice-Président, assisté de Madame Florence TAILLEPIED, Greffier, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier 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.