

Tribunal de première instance, 28 mars 2024, c. A. et autres c/ La Société de droit monégasque à responsabilité limitée dénommée SARL J.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	28 mars 2024
<i>IDBD</i>	30500
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Faible
<i>Thématique</i>	Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2024/03-28-30500>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrat de mandat – Exécution – Fautes de gestion (non)

Résumé

Selon les dispositions de l'article 1830 du Code civil, le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution. Selon les dispositions de l'article 1831 du Code civil, le mandataire répond non seulement du dol mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Sur ce fondement juridique, les consorts A font valoir que la SARL J. a failli à son devoir de rigueur dans la sélection du locataire du point de vue de sa solvabilité. Après analyse des pièces produites contradictoirement aux débats, il est établi que F.F avait loué, via la SARL J., à partir du 1er janvier 2020, un parking dont le loyer annuel s'élevait à 6.000 euros. En effet, selon le relevé de situation produit en pièce quatre par la SARL J., le paiement de ce loyer sur la période du 1er janvier au 31 mai 2020 n'avait posé aucune difficulté à la date d'établissement du bail. Par ailleurs, les consorts F se sont acquittés du dépôt de garantie de 30.000 euros avant leur entrée dans le bien loué, ainsi que du loyer trimestriel de 30.000 euros dès le 4 mai 2020. De ce fait, la totalité du loyer du second trimestre 2020 suivant la location du bien a été payée sans difficulté. Les consorts F ayant ensuite rencontré un certain retard dans le paiement du loyer du troisième trimestre devant être payé le 5 juillet 2020, la SARL J. est intervenue immédiatement en mandatant un huissier dès le 8 juillet 2020. Suite à la délivrance d'un commandement de payer par l'huissier mandaté, les consorts F ont réglé le loyer du troisième trimestre 2020 par virement de 31.125 euros le 7 septembre 2020. De ce fait, les six premiers mois de loyers, soit 60.000 euros ont été réglés ainsi que le dépôt de garantie de 30.000 euros, ces faits venant contredire la prétendue insolvabilité notoires des consorts F. De plus, les articles de presse produits aux débats concernent des faits commis postérieurement à l'entrée dans les lieux des consorts F. Par conséquent, la SARL J. n'avait pas la possibilité d'anticiper une quelconque insolvabilité des consorts F qui se sont acquittés des deux premiers trimestres de loyer, ainsi que du dépôt de garantie. Il en résulte que la SARL J. n'a pas commis de faute dans l'exercice du mandat qui avait d'ailleurs donné toute satisfaction depuis 2007 aux consorts A et pour lequel elle n'avait qu'une obligation de moyens. En effet, le défaut de paiement des loyers constitue un aléa inhérent à la location d'un bien qui, au demeurant, n'est effectif qu'après de vaines tentatives de recouvrement qui en l'espèce n'ont jamais été effectuées. Par conséquent, il conviendra de débouter les consorts A de la demande faite à ce titre ainsi que des demandes subséquentes.

Les consorts A estiment également que leur bien immobilier a été dégradé par les consorts F et que la SARL J. doit répondre du montant des réparations liées à ces dégradations. La SARL J. n'ayant pas commis de faute dans l'exercice de son mandat de gestion, les consorts A seront déboutés de la demande faite à ce titre.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2023/000289 (assignation du 1er mars 2023)

JUGEMENT DU 28 MARS 2024

En la cause de :

1. c. A. née I., née le jma à Casablanca (Maroc), de nationalité monégasque, demeurant Victor Palace, x1 à Monaco,
2. s. A., né le jma à Monaco, de nationalité monégasque, demeurant Victor Palace, x1 à Monaco,
3. I. A., né le jma à Monaco, de nationalité monégasque, demeurant Victor Palace, x1 à Monaco,

DEMANDEURS, ayant tous élu domicile en l'étude de Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

- La Société de droit monégasque à responsabilité limitée dénommée SARL J., dont le siège social se trouve x2 à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité audit siège,

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Patricia REY, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Christel DAUDÉ, avocat au Barreau de Montpellier ;

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 1er mars 2023, enregistré (n° 2023 /000289) ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur, au nom de c. A. née I., s. A. et I. A., en date du 11 septembre 2023 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Patricia REY avocat-défenseur, au nom de la S. A. R. D., en date du 2 octobre 2023 ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 7 décembre 2023 ;

Vu l'ordonnance de rabat de clôture en date du 11 décembre 2023 ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 18 janvier 2024 ;

À l'audience publique du 25 janvier 2024, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 28 mars 2024, par mise à disposition au Greffe ;

FAITS ET PROCÉDURE :

c. A., l. A., et s. A. (ci-après désignés les consorts A.) sont propriétaires indivis d'un appartement situé XX à Monaco.

Le 20 novembre 2007, ils ont confié la gestion locative de ce bien immobilier à une agence immobilière, la SARL J..

Le 1er avril 2020, j et f. F. sont devenus les nouveaux locataires de cet appartement moyennant le paiement d'un loyer annuel de 120.000 euros et d'un dépôt de garantie de 30.000 euros.

Les locataires n'ayant pas honoré le paiement des loyers du troisième trimestre 2020 un commandement de payer leur a alors été délivré le 17 juillet 2020.

Leur expulsion a ensuite été prononcée par ordonnance de référé en date du 17 février 2021.

j. et f. F. ont alors libéré les lieux le 9 avril 2021 et un état des lieux de sortie a été réalisé par procès-verbal de constat d'huissier le 12 avril 2021.

Par acte d'huissier en date du 1er mars 2023, les consorts A. ont assigné la SARL J. devant le Tribunal de première instance de Monaco et demandent dans leurs dernières conclusions en date du 11 septembre 2023 à la juridiction de :

- condamner la SARL J. à leur payer la somme de 68.388,88 euros en principal outre intérêts jusqu'à parfait paiement, déduction faite du dépôt de garantie de 30.000 euros ;
- juger qu'il conviendra de déduire de cette somme le montant de 4.900 euros versé par la SARL J.,
- condamner la SARL J. à leur payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- débouter la SARL J. de l'ensemble de ses demandes,
- condamner la SARL J. à leur payer une somme de 5.000 euros au titre de l'article 238-1 du Code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- condamner la SARL J. aux dépens de l'instance distraits au profit de Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

La SARL J. demande dans ses dernières conclusions récapitulatives en date du 2 octobre 2023 de :

- à titre principal,
 - débouter les consorts A. de l'ensemble de leurs demandes,
- à titre subsidiaire,
 - ramener le préjudice indemnisable relatif à la perte de chance lié au paiement des loyers à 40 % du préjudice indemnisable qui n'excédera pas 13.200 euros,
 - rejeter l'ensemble des autres demandes sans lien de causalité avec la faute alléguée,
 - rejeter la demande au titre de l'exécution provisoire,
 - condamner solidairement les consorts A. à payer à la SARL J. la somme de 3.000 euros au titre de l'article 238-1 du Code de procédure civile,
 - condamner solidairement les consorts A. aux dépens de l'instance distraits au profit de Maître Patricia REY, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Les débats ont été clos le 18 janvier 2024.

À l'audience du 25 janvier 2024, les conseils ont plaidé, puis ont déposé leur dossier et l'affaire a été mise en délibéré au 28 mars 2024.

SUR CE,

Sur la faute alléguée de la SARL J.

Selon les dispositions de l'article 1830 du Code civil, le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution.

Selon les dispositions de l'article 1831 du Code civil, le mandataire répond non seulement du dol mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Sur ce fondement juridique, les consorts A font valoir que la SARL J. a failli à son devoir de rigueur dans la sélection du locataire du point de vue de sa solvabilité.

En l'espèce, les consorts A. estiment que la SARL J. a sélectionné les consorts F. comme locataires de leur appartement sans vérifier au préalable leur solvabilité, alors que leur insolvabilité était notoirement connue en Principauté de Monaco.

À l'appui de leur affirmation, ils ajoutent que les consorts F. avaient déjà fait l'objet de poursuites pénales pour émission de chèques sans provision, étaient coutumiers du fait de quitter leur logement sans régler les loyers et charges, à chaque fois en faisant l'objet d'une procédure d'expulsion judiciaire et produisent trois copies d'articles de presse concernant ces faits.

Les consorts A. arguent également que la SARL J. n'a pas vérifié préalablement à la signature du bail dans quelles conditions les consorts F. avaient quitté leur précédent logement et s'ils étaient débiteurs de loyers envers leur ancien bailleur.

Ils ajoutent que les consorts F. ont pu disposer du logement et des clés de celui-ci avant la date de signature effective du bail et avant d'avoir réglé d'avance le premier trimestre de loyers.

Cet état de fait constitue une faute pour les consorts A. de nature à engager la responsabilité de la SARL J..

De son côté, la SARL J. fait valoir que la famille F. est honorablement connue en Principauté et possède plusieurs biens immobiliers de grande valeur dans le Carré d'Or de Monaco.

La SARL J. précise que les consorts F. louaient déjà un parking dont le paiement des loyers ne posait pas de difficultés.

Par ailleurs, la SARL J. affirme que l'insolvabilité notoire des consorts F. n'est pas démontrée et ne leur était absolument pas connue à la date de signature du bail.

Elle ajoute qu'il n'est pas établi que les articles de presse produits aux débats concernent Monsieur F. et que les faits pour lesquels il aurait été condamné sont postérieurs d'une année au début de la location.

Enfin, la SARL J. met en exergue qu'elle n'est ni détective privée, ni devin.

Après analyse des pièces produites contradictoirement aux débats, il est établi que f. F. avait loué, via la SARL J., à partir du 1er janvier 2020, un parking dont le loyer annuel s'élevait à 6.000 euros.

En effet, selon le relevé de situation produit en pièce quatre par la SARL J., le paiement de ce loyer sur la période du 1er janvier au 31 mai 2020 n'avait posé aucune difficulté à la date d'établissement du bail.

Par ailleurs, les consorts F. se sont acquittés du dépôt de garantie de 30.000 euros avant leur entrée dans le bien loué, ainsi que du loyer trimestriel de 30.000 euros dès le 4 mai 2020.

De ce fait, la totalité du loyer du second trimestre 2020 suivant la location du bien a été payée sans difficulté.

Les consorts F. ayant ensuite rencontré un certain retard dans le paiement du loyer du troisième trimestre devant être payé le 5 juillet 2020, la SARL J. est intervenue immédiatement en mandatant un huissier dès le 8 juillet 2020.

Suite à la délivrance d'un commandement de payer par l'huissier mandaté, les consorts F. ont réglé le loyer du troisième trimestre 2020 par virement de 31.125 euros le 7 septembre 2020.

De ce fait, les six premiers mois de loyers, soit 60.000 euros ont été réglés ainsi que le dépôt de garantie de 30.000 euros, ces faits venant contredire la prétendue insolvabilité notoires des consorts F.

De plus, les articles de presse produits aux débats concernent des faits commis postérieurement à l'entrée dans les lieux des consorts F.

Par conséquent, la SARL J. n'avait pas la possibilité d'anticiper une quelconque insolvabilité des consorts F. qui se sont acquittés des deux premiers trimestres de loyer, ainsi que du dépôt de garantie.

Il en résulte que la SARL J. n'a pas commis de faute dans l'exercice du mandat qui avait d'ailleurs donné toute satisfaction depuis 2007 aux consorts A. et pour lequel elle n'avait qu'une obligation de moyens.

En effet, le défaut de paiement des loyers constitue un aléa inhérent à la location d'un bien qui, au demeurant, n'est effectif qu'après de vaines tentatives de recouvrement qui en l'espèce n'ont jamais été effectuées.

Par conséquent, il conviendra de débouter les consorts A. de la demande faite à ce titre ainsi que des demandes subséquentes.

Sur les demandes liées aux dégradations de l'appartement loué

Les consorts A. estiment également que leur bien immobilier a été dégradé par les consorts F. et que la SARL J. doit répondre du montant des réparations liées à ces dégradations.

À ce titre, ils demandent le remboursement :

- de travaux de peinture pour 10.370,58 euros,
- de travaux complémentaires de peinture pour 6.252,30 euros,
- de travaux d'optimisation pour 2.334.30 euros,
- de frais de changement de serrure pour 1.250 euros.

La SARL J. n'ayant pas commis de faute dans l'exercice de son mandat de gestion, les consorts A. seront déboutés de la demande faite à ce titre.

Sur la demande de dommages et intérêts des consorts A.

Les consorts A. échouant à démontrer une faute de la SARL J. dans l'exercice de son mandat de gestion, ils seront également déboutés de la demande faite à ce titre.

Sur les frais irrépétibles

L'article 238-1 du Code de procédure civile prévoit que :

« Le juge condamnera la partie tenue aux dépens ou qui perdra son procès à payer :

1° à l'autre partie la somme qu'il déterminera au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2° et le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'assistance judiciaire une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'assistance aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide ;

Dans tous les cas, le juge tiendra compte de l'équité, de la situation économique de la partie condamnée. Il pourra, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne pourra être inférieure à la part contributive de l'État.

L'avocat bénéficiaire de l'assistance judiciaire ne pourra cumuler la somme prévue au titre du 2° du présent article avec la part contributive de l'État ».

Les consorts A. seront condamnés à payer à ce titre à la SARL J. une somme de 2.500 euros en application de l'article 238-1 du Code de procédure civile.

Sur les dépens

Aux termes de l'article 231 du Code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens.

Il y a donc lieu de condamner les consorts A. aux dépens avec distraction au profit de Maître Patricia REY, avocat-défenseur sous sa due affirmation.

Sur l'exécution provisoire du présent jugement

En application de l'article 202 du Code de procédure civile, *« hors les cas dans lesquels la décision en bénéficie de plein droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, par la décision qu'elle est destinée à rendre exécutoire, sous réserve des dispositions de l'article 203 ».*

Le texte précise que *« l'exécution provisoire peut être ordonnée pour tout ou partie de la condamnation, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi ».*

Le Tribunal déboutant les consorts A. de leurs demandes, ils seront déboutés de la demande d'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Déboute c. A., I. A. et s. A. de l'ensemble de leurs demandes ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Condamne solidairement c. A., I. A. et s. A. à payer à la SARL J. une somme de 2.500 euros en application de l'article 238-1 du Code de procédure civile ;

Condamne solidairement c. A., I. A. et s. A. aux dépens de l'instance distraits au profit de Maître Patricia REY, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ordonne que les dépens distraits seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable ;

Après débats en audience du Tribunal de Première Instance de la Principauté de Monaco, et qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement,

Ainsi jugé et rendu au Palais de Justice, à Monaco, le 28 mars 2024, par Madame Evelyne HUSSON, Vice-Président, Madame Catherine OSTENGO, Juge, Monsieur Thierry DESCHANELS, Juge, assistés, de Madame Christèle SETTINIERI, Greffier, en présence du Ministère public.