

Cour d'appel, 20 janvier 1976, B. c/ dame B.-R., dame N. épouse C. et S.C.

I. Villa I.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	20 janvier 1976
<i>IDBD</i>	25780
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1976/01-20-25780>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Jardin loué accessoirement à un local d'habitation - Loyer - Juridictions de droit commun - Compétence (oui) - Évaluation - Critère propre à Monaco

Résumé

Les juridictions de droit commun sont compétentes pour statuer à défaut d'une évaluation amiable sur le loyer d'un jardin loué ou occupé accessoirement à un local d'habitation. Pour évaluer le montant de ce loyer, c'est à juste titre que les premiers juges ont constaté qu'un jardin de 133 m² implanté d'essences méditerranéennes et exotiques ainsi que de plantes florales constituait un facteur, particulièrement rare à Monaco, d'agrément et de commodité.

La Cour

Statuant sur l'appel limité, interjeté par le sieur M. B., d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 26 juin 1975, lequel, après s'être déclaré compétent, a fixé à 250 francs par mois le loyer du jardin dépendant de la construction dite « . Villa I. », sise à . et l'a condamné en conséquence, à payer la somme de 3 500 francs représentant ledit loyer pour la période du 1^{er} janvier 1974 au 1^{er} mars 1975 ;

Attendu que l'appelant, qui renonce devant la Cour à l'exception d'incompétence par lui soulevée devant les premiers juges, se borne à demander, par réformation du jugement entrepris, que soit déclarée satisfaisante son offre de payer un loyer mensuel de 70 francs pour le jardin litigieux qu'il occupe à titre d'annexe d'un local principal de cinq pièces situé dans la Villa I. et soumis au circuit locatif ; qu'il fait valoir à cet égard, d'une part que le loyer de 250 francs fixé par le Tribunal est disproportionné par rapport à celui d'un peu plus de 300 francs qu'il paye pour le local principal, d'autre part, que les avantages qu'il tire du jardin, enserré par les immeubles voisins et de ce fait entièrement privé de vue, ont été surestimés par les premiers juges ; qu'il souligne, enfin, qu'à l'occasion d'une expertise ordonnée en août 1973, l'expert Michaut de Montperreux a fixé à trois cents francs l'indemnité pouvant être due pour la privation, durant deux mois, de la jouissance dudit jardin ;

Attendu que les intimés, co-proprétaires de la Villa I., concluent à la confirmation du jugement déféré ;

Attendu que bien que la compétence du Tribunal pour statuer, à défaut d'une évaluation amiable, sur le loyer d'un jardin loué ou occupé accessoirement à un local visé par l'article 37 de la loi n° 497 ne soit plus contestée en cause d'appel, il échet d'examiner d'office ce moyen, la répartition des compétences en matière locative entre les juridictions de droit commun et la Commission arbitrale étant d'ordre public ;

Attendu que sur ce point il convient, en adoptant les motifs des premiers juges, de retenir la compétence des juridictions de droit commun ;

Attendu, au fond, que c'est également à juste titre que le Tribunal a fixé à 250 francs par mois le montant du loyer litigieux après avoir constaté que le jardin de 133 m², complanté d'essences méditerranéennes et exotiques ainsi que de plantes florales, constituait pour le sieur B. un facteur, particulièrement rare à Monaco, d'agrément et de commodité ; qu'il est à peine utile d'ajouter, pour répondre à l'argumentation de l'appelant, qu'il n'existe aucune nécessaire proportion entre le loyer d'un local principal et celui d'une annexe et que, de même, est inopérant en l'espèce l'argument tiré de l'expertise de M. Michaut de Montperreux ; qu'en effet, il ne s'agit pas d'un rapport d'expertise, mais d'un procès-verbal de conciliation comportant, comme toutes les transactions, des concessions réciproques des parties ; qu'en outre, la durée des travaux qui devait motiver l'indemnité de trois cents francs par jour, mise à la charge des propriétaires pour privation de jouissance du jardin, n'y étant pas mentionnée, la seule affirmation de l'appelant, selon laquelle ces travaux ont duré deux mois ne peut, en l'état, être retenue ; qu'enfin, même, à tenir pour réelle une telle affirmation, il conviendrait alors de relever la contradiction de l'appelant qui aurait dû, selon sa propre référence au procès-verbal de conciliation, offrir un loyer minimum de 150 francs, alors qu'il n'en propose que 70 ;

Attendu que l'appelant qui succombe en son recours, doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS,

Et ceux non contraires des premiers juges ;

Confirme dans les limites de l'appel le jugement entrepris ;

MM. de Monseignat, prem. pr., Default, prem. subst. gén., MMe Sanita et Marquet, av. déf.