

## Cour d'appel, 27 mars 1984, Hoirs G. c/ M.

---

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Cour d'appel
Date	27 mars 1984
IDBD	25058
Matière	Civile
Décision postérieure	<a href="#">Cour de révision, 24 avril 1985</a> <sup>[1 p.4]</sup>
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Baux ; Immeuble à usage d'habitation

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1984/03-27-25058>

## Abstract

### Baux à loyer d'habitation

Critères de détermination de classement d'un Immeuble en telle catégorie.

### Résumé

Les juges du fond sont fondés à classer un immeuble en catégorie 2A en fonction de la nature du gros œuvre, de sa composition, de ses installations et de son état actuel.

### LA COUR,

Considérant que par jugement en date du 3 mars 1983, la Commission arbitrale des loyers d'habitation, statuant sur une demande en modification de classement et de surface corrigée, présentée par le sieur M. relativement à l'appartement dont il est locataire au 2<sup>e</sup> étage (en contrebas du niveau du Boulevard de France) de l'immeuble, propriété de l'hoirie G., dirigée contre celle-ci, a homologué le rapport du 17 février 1981 de l'architecte L., désigné en qualité d'expert par une précédente décision, dit que la fraction d'immeuble dont dépend le logement litigieux devait être classée en catégorie 2B, que la valeur locative de cet appartement devait être calculée sur une surface corrigée de 101,40 m<sup>2</sup> jusqu'à la fin février 1978 de 124,85 m<sup>2</sup> à partir du 1<sup>er</sup> mars 1978 et que le locataire n'était fondé à obtenir la révision de la valeur locative et du loyer qu'à compter du 17 mars 1977, date de son exploit introductif d'instance ;

Considérant que par l'exploit susvisé les hoirs G. ont interjeté appel de ce jugement auquel ils reprochent d'être fondé sur les conclusions de l'expertise du sieur L., devant selon eux être écartée car entachée d'erreurs graves et manifestes en ce qui concerne tant les composants de la surface corrigée que ceux de la classification de l'immeuble ;

qu'ils concluent à la réformation de la décision entreprise, au rejet des demandes de leur locataire cherchant à obtenir le déclassement de leur immeuble et la minoration des autres bases de calcul du prix de location, par lui, librement admises depuis 1966 - sinon depuis 1955, début de son occupation des lieux - et, très subsidiairement à la désignation d'un nouvel expert dont les opérations ne pourraient être diligentes qu'à l'achèvement d'importants travaux de restauration et de réfection, encore en cours ;

Considérant que, dans leur dense argumentation, les appelants, tout en acceptant 114 m<sup>2</sup> comme surface réelle du local, reprennent en cause d'appel les griefs soulevés à rencontre du travail de l'expert L. devant la juridiction du 1<sup>er</sup> degré-savoir, un abaissement injustifié des coefficients d'éclairément, d'ensoleillement et de vue, le retranchement au chef des équivalences superficielles d'éléments d'équipements sanitaires et de production d'eau chaude sans égard au fait que si certaines installations avaient été remplacées par le locataire, sans réclamation aucune à leur égard et pour sa convenance, celui-ci avait pris possession plus de vingt ans auparavant d'un local avec des appareils en bon état de fonctionnement ;

qu'ils renouvellent leur contestation de l'évaluation au chiffre de 1,35 du coefficient d'entretien de l'immeuble, pourtant reconnu dans le rapport comme « *entretenu régulièrement* » ainsi que de celle du coefficient de situation (1), en méconnaissance d'un emplacement central dans la Principauté à proximité des commodités usuelles, des lieux de commerce et de spectacles et en contradiction rédhitoire avec la fixation à 1,1 de ce coefficient attribué à l'appartement d'une dame P., situé pourtant dans l'immeuble, par le même expert ;

qu'enfin, ils font grief à ce dernier d'avoir classé, contre toutes données objectives d'évidence, leur immeuble en catégorie 2 B, en retenant essentiellement l'absence d'un escalier de service, critère non déterminant et socialement anachronique, ce malgré l'existence d'un ascenseur d'une rare grandeur et d'un escalier assez large ;

qu'à l'appui de ces dernières critiques ils produisent nouvellement, outre une publicité relative à une récente construction de rapport (Columbia Palace, avenue Princesse Grace) dont les appartements présenteraient une similitude d'orientation avec ceux de leur immeuble, sans bénéficier des mêmes dégagements ni de pièces de débarras, une consultation établie à leur demande, sous la date du 11 janvier 1984, par un évaluateur immobilier (sieur P.), qui, après avoir examiné un appartement sensiblement identique à celui du sieur M., mais placé à l'étage au dessus, a émis l'avis que le local bénéficie de vues dégagées et d'un excellent ensoleillement, que par la nature de son gros œuvre, sa composition, ses installations, son état actuel, leur immeuble doit être classé en catégorie 2A avec des coefficients de situation et d'entretien respectivement de 1,1 et 2,30 ;

Considérant que l'intimé conclut au rejet de l'appel des hoirs G. et de toute autre demande ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris ayant retenu les conclusions détaillées d'un mandataire de justice, techniquement et concrètement informé des problèmes de classification des immeubles et d'évaluation des surfaces corrigées d'appartements à Monaco, dont les constatations doivent obligatoirement primer l'opinion d'un consultant à la qualification incertaine et unilatéralement sollicité ;

### Sur ce,

Considérant qu'il convient de relever, ainsi que l'objecte le sieur M., que les hoirs G. n'émettent pas de reproches précis et directs à l'égard de la décision déferée, hormis celui d'avoir fait fond sur le rapport de l'architecte-ingénieur L. ;

Considérant que les premiers juges ont scrupuleusement analysé les critiques formulées notamment celle ayant trait au coefficient de situation à l'encontre du travail expertal qu'ils ont en définitive entériné par des motifs pertinents que la Cour estime devoir adopter et faire siens ;

Considérant que nonobstant l'affirmation de la continuation en la villa G., postérieurement au 17 février 1981, de travaux de restauration et de réfection, d'ailleurs non encore terminés, il y a lieu de confirmer purement et simplement le jugement du 3 mars 1983 en tirant les conséquences de la succombance des appelants ;

**PAR CES MOTIFS,**

et ceux des premiers juges que la Cour adopte et fait siens, déclare les hoirs G. non fondés en leur appel ;

Confirme le jugement rendu le 3 mars 1983 par la Commission arbitrale des loyers d'habitation ;

M. Vialatte, prem. prés ; Mme Picco-Margossian, proc. gén. ; MMe Lorenzi et Boisson, av. déf.

**Note**

Le pourvoi formé contre cet arrêt confirmatif d'un jugement du 3 mars 1983, rendu par la Commission arbitrale des loyers d'habitation, a été rejeté par arrêt de la Cour de révision du 24 avril 1985.

## Notes

## Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1985/04-24-25091>