

Cour d'appel, 27 mars 1984, Hoirs G. c/ dame P.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	27 mars 1984
<i>IDBD</i>	25059
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1984/03-27-25059>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

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 la dame P. relativement à l'appartement dont elle est locataire au sixième étage de l'immeuble dénommé « Villa G. », 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 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 125 m² jusqu'à la fin février 1978, de 152,20 m² à partir du 1er mars 1978 et que la locataire n'était fondée 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 regarde 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 elle librement acceptée depuis 1966, époque de son occupation des lieux, et très subsidiairement, à la désignation d'un nouvel expert dont les opérations ne pourraient être diligentées qu'à l'achèvement d'importants travaux de restauration et de réfection encore en cours ;

Considérant que, dans leur dense argumentation à l'encontre du travail de l'architecte L., ils reprochent à celui-ci de n'avoir pas tenu compte dans l'évaluation de la surface corrigée du local, sinon pour la diminuer d'autant des équivalences superficielles correspondant aux installations initiales en état de fonctionnement ensuite remplacées par la locataire à sa seule convenance et suivant ses goûts, ainsi que d'avoir apprécié arbitrairement les coefficients d'ensoleillements et de vues et assimilé à une « annexe » une véritable chambre (dite « troisième chambre ») ;

Qu'ils lui font grief d'avoir, contre toutes données objectives d'évidence, participant de l'excellente qualité des matériaux constitutifs du gros œuvre, de la bonne isolation thermique et phonique des pièces bien dimensionnées dans l'ensemble immobilier, parfaitement entretenu, disposant d'une excellente situation centrale dans la Principauté et de deux entrées, classé leur immeuble en catégorie 2B en raison de l'absence d'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, Boulevard 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, à la suite de l'examen d'un appartement de composition et d'emplacement sensiblement identique à celui de la dame P. a émis l'avis que par la nature de son gros œuvre, sa composition, ses installations, son état actuel, leur immeuble doit être classé en catégorie 2A et que son coefficient d'entretien est 2,30 (et non 1,35 ainsi qu'évalué par l'expert) ;

Considérant que l'intimée conclut au rejet de l'appel et de toute autre demande des hoirs G. 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, unilatéralement sollicité ainsi que l'avaient été un métreur-vérificateur et un agent immobilier aux avis desquels les susnommés avaient fait référence dans leurs écritures devant la juridiction de première instance ;

Sur ce,

Considérant qu'il convient de relever, ainsi que l'objecte la dame P., 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 à rencontre 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.