

Cour de révision, 25 octobre 1984, Dlle F. c/ San Carlo Shipping Company.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	25 octobre 1984
<i>IDBD</i>	25999
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Contrat habitation et capitalisation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1984/10-25-25999>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Lotissement

Cahier des charges - Stipulations - Servitude - Clause ambiguë

Contrats et obligations

Clause - Dénaturation - Ambiguïté - Interprétation nécessaire

Résumé

Les juges d'appel ne sont pas tenus de répondre à un simple argument.

Leur interprétation donnée sans dénaturation et rendue nécessaire par l'ambiguïté de la clause litigieuse du cahier des charges d'un lotissement, est souveraine.

La Cour de révision,

Vu :

1° Le jugement du 6 janvier 1983 rendu par le Tribunal de première instance de Monaco ;

2° L'expédition en forme dudit jugement ;

3° L'arrêt rendu par la Cour d'appel de Monaco à la date du 28 février 1984 ;

4° L'expédition en forme dudit arrêt ;

5° La déclaration de pourvoi faite au Greffe général par ledit Maître Marquilly, avocat-défenseur, au nom de la société F., à la date du 2 mai 1984 ;

Sur les trois moyens réunis,

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir décidé que le lot appartenant à demoiselle F. ne bénéficiait pas en vertu du cahier des charges du lotissement d'une servitude « *non altius tollendi* » par rapport au lot n° 4, la déboutant de sa demande en démolition des constructions élevées sur ce lot, alors d'une part qu'il a donné au cahier des charges un sens qui le prive de tout effet et alors, d'autre part, qu'il a laissé sans réponse les conclusions alléguant que la servitude susvisée frappait l'ensemble des lots et que le prix d'acquisition payé par la société San Carlo Shipping Company ne correspondait pas à celui d'un terrain destiné à la construction de bureaux ;

Mais attendu que l'arrêt relève que dans l'expression « *immédiatement derrière* » formulée dans le cahier des charges, le sens de l'adverbe « *immédiatement* », qui exprime une situation de voisinage direct, sans intermédiaire, apparaît essentiel dans l'interprétation du texte ; qu'il ajoute que les cahiers des charges de 1875 et 1876 réitérent l'institution d'une servitude au profit du fonds supérieur limitrophe et que la notion de continuité entre deux fonds traduit une relation d'utilité réelle entre eux, ce qui est de l'essence de la servitude ; qu'en cet état, chaque lot se trouve à la fois fonds servant par rapport à celui placé directement derrière et fonds dominant par rapport à celui placé devant ;

Que par ces énonciations la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre au simple argument relatif au prix d'acquisition du terrain et qui a répondu aux conclusions sur la portée de la servitude n'a fait que se livrer à l'interprétation souveraine de la clause litigieuse, rendue nécessaire par son ambiguïté et exclusive de dénaturation et en a tiré les conséquences qui s'en inféraient ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

MM. R. Combaldieu, prem. prés. rapp. ; J. Marion, vice-prés. ; Mme Picco-Margossian, proc. gén. ; MMe Boeri et Marquilly, av. déf.