

## Cour de révision, 24 avril 1985, Hoirs G. c/ Dame P.

---

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Cour de révision
Date	24 avril 1985
IDBD	25090
Matière	Civile
Décision antérieure	<a href="#">Cour d'appel, 27 mars 1984</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-revision/1985/04-24-25090>

## **Abstract**

### **Bail à loyer (Ordonnance n° 77 du 22 septembre 1949)**

Prix - Classement du local - Catégorie - Changement - Décision - Effet - Point de départ.

## **Résumé**

Le changement de catégorie d'un immeuble décidé par les juges ne peut pas porter effet devant la contestation du locataire par l'exploit introductif d'instance.

---

### **La Cour de révision,**

*Sur le premier moyen pris en ses quatre branches,*

Attendu que le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir classé dans la sous-catégorie B de la catégorie II l'appartement loué à Dame P. comme appartenant à la sous-catégorie A de cette catégorie II, alors d'une part que l'état d'entretien de l'immeuble, son peu de séduction architecturale et l'existence de canalisations apparentes sont sans rapport avec les éléments d'appréciation prévus par l'article 3 de l'ordonnance n° 77 du 22 septembre 1949, alors d'autre part que l'absence d'escalier de service s'oppose seulement au classement d'un immeuble dans la première catégorie, alors en outre qu'en exigeant que l'isolation phonique et thermique pour classer l'immeuble en sous-catégorie « A » soit très bonne et en ne recherchant pas si elle était satisfaisante la Cour d'appel a méconnu le texte susvisé, alors enfin que le nombre de salle de bains n'est envisagé que pour différencier les immeubles de catégorie I de ceux de la catégorie II A ; Mais attendu qu'il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement si l'absence de certains éléments de confort prévus par l'ordonnance n° 77 du 22 septembre 1949 est de nature à entraîner le classement de l'immeuble dans la sous-catégorie inférieure ;

Attendu que par motifs adoptés des premiers juges la Cour d'appel, homologuant le rapport de l'expert commis par une décision avant dire droit antérieure, relève que la surélévation de l'immeuble, postérieure à l'entrée dans les lieux de la locataire n'a pas tenu compte de l'harmonie et du style des façades d'origine, que l'escalier de service a été supprimé, que les matériaux n'offrent pas une très bonne isolation thermique et surtout phonique, leur élasticité excessive entraînant le décollement des carrelages, que des canalisations apparentes confèrent un caractère médiocre à la finition du bâtiment, qu'enfin l'appartement ne comporte qu'une seule salle de bains ;

Qu'en constatant ainsi que la fraction d'immeuble dont dépend l'appartement litigieux ne présentait pas la plupart des caractères exigés par l'ordonnance susvisée pour son classement dans la sous-catégorie A de la catégorie II, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Que dès lors le moyen doit être rejeté ;

*Sur le deuxième moyen,*

Attendu qu'il est encore reproché à l'arrêt d'avoir décidé que l'immeuble aurait le classement par lui retenu depuis l'introduction de l'instance alors que la Cour d'appel aurait dû, pour déterminer ce classement, se placer à la date d'achèvement des travaux d'amélioration qui auraient pu le faire passer dans une sous-catégorie supérieure ;

Mais attendu que la Cour d'appel relève exactement que le changement de sous-catégorie de la fraction d'immeuble dont dépend l'appartement litigieux ne peut porter effet avant la contestation du locataire par l'exploit introductif d'instance et refuse à bon droit de prendre en considération des travaux de restauration postérieurs et d'ailleurs non encore terminés ;

Que dès lors le moyen ne saurait être accueilli ;

*Sur le troisième moyen,*

Attendu que l'arrêt est encore critiqué, en ce que déterminant la surface corrigée de l'appartement litigieux, il a refusé de tenir compte des éléments d'équipement fournis par les propriétaires et n'a pas recherché si ces équipements n'étaient pas encore en état de fonctionnement normal lorsqu'ils avaient été remplacés par la locataire ;

Mais attendu que les juges du fond relèvent que le remplacement par la locataire des équipements d'origine était justifié par leur vétusté ;

Que par cette seule constatation ils ont légalement justifié leur décision ;

Que le moyen doit être rejeté ;

### **PAR CES MOTIFS,**

Rejette le pourvoi,

Condamne les demandeurs à l'amende et aux dépens.

## **Note**

Note : Rejet du pourvoi formé le 29 mai 1984 contre l'arrêt de la Cour d'appel du 27 mars 1984.

## Notes

## Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1984/03-27-25059>