

Cour de révision, 5 octobre 1993, K. c/ SAM Le Brasilia

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	5 octobre 1993
<i>IDBD</i>	26247
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Tribunal de première instance, 15 janvier 1992 ^[1 p.3]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1993/10-05-26247>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Obligation du locataire au terme du bail : remise à ses frais des lieux en état d'habitabilité - Transformation des lieux : fondement d'un enrichissement sans cause (non)

Résumé

Dès lors que la Cour d'appel n'a fait qu'appliquer les dispositions contractuelles d'un bail d'habitation imposant au locataire la remise à ses frais des locaux en état d'habitabilité, le moyen invoqué par la locataire expulsée, selon lequel les travaux de transformation par lui opérés, constitueraient pour le bailleur un enrichissement sans cause, n'apparaît point fondé.

La Cour de révision,

La contre-requête déposée le 6 août 1993 par Maître Sbarrato, avocat-défenseur, au nom de la SAM Le Brasilia, signifiée le même jour ;

Le certificat dressé le 30 août 1993 par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi étaient expirés ;

Les conclusions écrites de Monsieur le Procureur général en date du 3 septembre 1993 ;

Ensemble le dossier de la procédure ;

Oui Monsieur le Conseiller Yves Jouhaud en son rapport verbal ;

Après avoir entendu Maître Sbarrato, avocat-défenseur en sa plaidoirie ;

Sur le premier moyen,

Attendu que, par acte sous seing privé en date du 18 juin 1985, M. K. a pris à bail une « villa-duplex », pour une durée de trois ans, moyennant un loyer annuel, payable par trimestre ; qu'il était en outre stipulé que le locataire devait rendre les lieux dans le même parfait état où il les avait trouvés et qu'il ne pouvait faire effectuer de travaux qu'avec l'accord écrit de la SAM « Le Brasilia », propriétaire ;

Attendu que M. K., ne s'étant pas acquitté du loyer du premier trimestre 1988, a fait l'objet, à la date du 29 février 1988, d'une ordonnance d'expulsion, à la suite de laquelle il n'a quitté les lieux que le 30 septembre ;

Attendu que M. K. fait grief à la Cour d'appel de l'avoir condamné à verser à son propriétaire la somme nécessaire à l'achèvement des travaux de transformation qu'il avait entrepris dans l'immeuble loué et qui n'étaient pas finis lorsqu'il l'a quitté, sans avoir recherché si l'achèvement de ces travaux ne procurerait pas une importante plus-value de nature à donner lieu à l'application des règles de l'enrichissement sans cause ;

Mais attendu que l'existence de dispositions contractuelles exclut le recours aux règles de l'enrichissement sans cause ; que la Cour d'appel n'ayant fait qu'appliquer le contrat, en imposant au locataire la remise à ses frais des locaux en état d'habitabilité, le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le second moyen,

Attendu que M. K. fait grief à la Cour d'appel d'avoir statué par des motifs insuffisants en le condamnant à indemniser le trouble de jouissance dû à l'immobilisation des locaux par l'achèvement des travaux de réfection, sans constater que lesdits travaux s'étaient effectivement poursuivis pendant toute la période retenue par elle ;

Mais attendu que la Cour d'appel, pour déterminer la durée d'immobilisation de l'immeuble au titre de la remise en état, a repris les dates figurant au rapport d'expertise ; que le second moyen n'est pas mieux fondé que le premier ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi,

MM. Charliac, prem. prés. ; Monegier du Sorbier, vice-prés. ; Cochard, cons. ; Jouhaud, cons. rap. ; Carrasco, proc. gén. ; Vecchierini, gref. en chef ; Mes Karczag-Mencarelli et Sbarrato, av. déf.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1992/01-15-26114>