

Cour de révision, 9 octobre 1997, M. c/ B.-D.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	9 octobre 1997
<i>IDBD</i>	26555
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Cour d'appel, 12 novembre 1996 ^[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/1997/10-09-26555>

Abstract

Baux d'habitation

Résiliation anticipée - Situation non prévue au contrat - Absence de faute du preneur - Clause excluant tout remboursement - Caractère excessif au détriment du locataire - Réputée non écrite

Résumé

Étant constant que le preneur, ayant versé des fonds à cette fin au bailleur, a renoncé à son engagement de location relatif à un appartement, avant même la prise d'effet de celle-ci, c'est dans l'exercice de leur pouvoir d'apprécier la volonté des parties que les juges du fond ont décidé que l'engagement de location ne comportait aucune disposition relative à la résiliation de la convention, et qu'ils ont exonéré en conséquence, le preneur d'une faute génératrice de tous dommages-intérêts au bénéfice du bailleur.

Ayant relevé que la disposition de la convention excluant tout remboursement des sommes perçues pour quelque motif que ce soit procurait un avantage au seul propriétaire, c'est à bon droit que la Cour d'appel a estimé que cette clause revêtait un caractère excessif au détriment du locataire et devait être réputée non écrite.

La Cour de révision,

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le 9 novembre 1990 est intervenu entre M. M. M., bailleur, et Mme M.-T. B., preneur, un « *engagement de location* » relatif à un appartement sis à Monaco ; que la dame B. a versé au représentant du propriétaire les sommes de 82 500 francs et 25 815 francs par chèques, et celle de 36 000 francs en espèce ; que la convention fixait la prise de possession des lieux au 1er décembre 1990, le bail prenant effet à compter du 1er janvier 1991 ; que le 10 décembre 1990, la dame B. renonçait à cette location ;

Attendu que la dame B. a demandé au tribunal d'ordonner le remboursement de la somme totale par elle versée à la signature de « *l'engagement de location* », soit 144 315 francs ; que M. a conclu au rejet de ces prétentions et par voie de demande reconventionnelle, à la condamnation de la dame B. à lui payer les sommes de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts pour résiliation anticipée du contrat et celle de 10 000 francs au titre des frais irrépétibles ; que par jugement du 16 février 1995, le tribunal a condamné M., à payer à la dame B. la somme de 82 500 francs et a débouté les parties du surplus de leurs demandes ; que l'arrêt attaqué a confirmé la décision des premiers juges en ce qui concerne la somme de 82 500 francs mais a condamné le défendeur principal à payer en outre à la demanderesse la somme de 61 815 francs ;

Attendu qu'il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir ainsi statué en violation des articles 989 et 1002 du Code civil alors, selon le moyen, d'une part qu'en résiliant unilatéralement la convention, la dame B. a commis une faute ou, à tout le moins, un abus de droit, et d'autre part, qu'est inopérant le motif selon lequel le versement de la commission à l'agence était intervenu dans le cadre de relations contractuelles auxquelles la dame B. était restée étrangère ;

Mais attendu d'abord, que c'est dans l'exercice de leur pouvoir d'apprécier la volonté des parties que les juges du fond ont décidé que l'engagement de location ne comportait aucune disposition relative à la résiliation de la convention, et qu'ils ont exonéré en conséquence, la dame B. d'une faute génératrice de tout dommage-intérêt au bénéfice du bailleur ;

Attendu ensuite qu'ayant relevé que la disposition de la convention excluant tout remboursement des sommes perçues pour quelque motif que ce soit procurait un avantage au seul propriétaire, c'est à bon droit que la Cour d'appel a estimé que cette clause revêtait un caractère excessif au détriment du locataire et devait être réputée non écrite ; d'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

Condamne le demandeur à l'amende et aux dépens.

MM. Monégier du Sorbier, prem. prés. rap. ; Cochard v. prés. ; Jouhaud et Malibert, cons. ; Carrasco, proc. gén. ; Montecucco, gref. en chef ; Mes Leandri, Sbarrato, av. déf. ; Rossi, av. bar. de Grasse.

Note

Cet arrêt rejette un pourvoi en révision formé contre un arrêt de la Cour d'appel du 12 novembre 1996.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1996/11-12-26464>