

## **Cour de révision, 23 mars 2012, Madame r. PO. c/ Monsieur f. D'I.**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	23 mars 2012
<i>IDBD</i>	8721
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure civile ; Baux

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2012/03-23-8721>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

Pourvoi en révision - Moyen de cassation - Nouveauté - Irrecevabilité - Contrat - Ambiguïté - Interprétation - Appréciation souveraine des juges du fond

## Résumé

Il ne résulte ni des conclusions, ni de l'arrêt, que Mme r. PO. ait soutenu devant la cour d'appel les prétentions contenues dans le moyen ; celui-ci est donc nouveau et, mélangé de fait et de droit irrecevable.

La cour d'appel, par une interprétation que l'ambiguïté du contrat rendait nécessaire et ainsi exclusive de dénaturation, a estimé que le bailleur n'avait pas renoncé à conserver le montant de la caution en cas de résiliation anticipée du bail pour quelque cause que ce soit de la part du locataire ; le moyen n'est pas fondé.

---

Pourvoi N° 2011/63 en session

Civile

### COUR DE RÉVISION

#### ARRÊT DU 23 MARS 2012

En la cause de :

- Madame r. PO., née le 11 octobre 1968 à REMOVILLE, de nationalité française, assistante de direction, demeurant X à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Gérard BAUDOUX, avocat au Barreau de Nice ;

Demanderesse en révision,

d'une part,

Contre :

- Monsieur f. D'I., né le 4 avril 1935 à Turin, de nationalité italienne, demeurant Y, X à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

Défendeur en révision,

d'autre part,

### LA COUR DE RÉVISION,

*VU :*

- l'arrêt rendu le 10 mai 2011 par la Cour d'appel, signifié le 4 juillet 2011 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 2 août 2011, par Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur, au nom de r. PO., signifiée le même jour ;
- le récépissé délivré par la caisse des dépôts et consignations sous le n°41030, en date du 2 août 2011 attestant de la remise par Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur, au nom du demandeur de la somme de 300 euros au titre de l'amende éventuelle prévue par la loi ;
- la requête à l'appui du pourvoi, déposée au greffe général le 1er septembre 2011, par Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur, au nom de Mme r. PO., accompagnée de 31 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre requête, déposée au greffe général le 30 septembre 2011, par Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de M. f. D'I., accompagnée de 69 pièces, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 4 novembre 2011, par le greffier en chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 4 novembre 2011 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 19 mars 2012 sur le rapport de Madame Cécile PETIT, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où le ministère public ;

**La Cour,**

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt attaqué que le 7 mars 2005, Mme r. PO. a signé un engagement de location relatif à un appartement, sis à Monaco, appartenant à M. f. D'I., moyennant le versement par anticipation, le jour de la signature du bail, de deux ans de loyers, d'un dépôt de garantie outre les frais divers, la somme versée devant rester la propriété du bailleur en cas de départ avant la fin du bail ; que le bailleur s'est engagé en contrepartie à réaliser divers travaux et à remettre l'appartement en conformité électrique avant l'entrée dans les lieux de la preneuse ; que le contrat de bail a été signé le 14 mars 2005 et un état des lieux établi contradictoirement le 31 mai 2005 ; qu'invoquant la carence du bailleur dans l'exécution des travaux lui incombant, Mme r. PO. a saisi le tribunal de première instance aux fins de voir constater la résiliation du bail et obtenir le remboursement des sommes versées ; que le tribunal ayant accueilli ces demandes, le jugement a été infirmé par l'arrêt attaqué ;

*Sur le premier moyen*

Attendu qu'il est fait grief à la cour d'appel de statuer ainsi, alors, selon le moyen, que dans le dispositif de ses dernières écritures, Mme r. PO. avait expressément sollicité la condamnation de M f. D'I. au paiement de la somme de 111.600 euros en remboursement intégral des loyers versés ; qu'en ne relevant pas que la disposition de la convention excluant tout remboursement des sommes perçues, pour quelque motif que ce soit, procurait un avantage au seul propriétaire et revêtait un caractère excessif au détriment du locataire, la cour a violé l'article 989 alinéa 3 du Code civil ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni des conclusions, ni de l'arrêt, que Mme r. PO. ait soutenu devant la cour d'appel les prétentions contenues dans le moyen ; que celui-ci est donc nouveau et, mélangé de fait et de droit irrecevable ;

*Sur le second moyen*

Attendu qu'il est encore fait grief à l'arrêt de ne pas avoir condamné M f. D'I. à rembourser à Mme r. PO. le montant des sommes versées par anticipation, donc « la caution », alors que le contrat ne mentionnait pas la possibilité pour M f. D'I. de conserver spécifiquement cette somme ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a dénaturé la convention et privé sa décision de base légale au regard de l'article 989 du Code civil et de l'article 199 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que la cour d'appel, par une interprétation que l'ambiguïté du contrat rendait nécessaire et ainsi exclusive de dénaturer, a estimé que le bailleur n'avait pas renoncé à conserver le montant de la caution en cas de résiliation anticipée du bail pour quelque cause que ce soit de la part du locataire ; Que le moyen n'est pas fondé ;

*Sur la demande de dommages et intérêts de M f. D'I.*

Attendu que M f. D'I. sollicite la condamnation de Mme r. PO. à lui payer la somme de 25.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Mais attendu au regard des circonstances de la cause ci-dessus rappelées, qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande ;

**PAR CES MOTIFS,**

- Rejette le pourvoi,
- Rejette la demande de dommages et intérêts de M f. D'I.,
- Condamne Mme r. PO. à l'amende et aux dépens dont distraction au profit de Maître SOSSO sur sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le vingt-trois mars deux mille douze, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Jean APOLLIS, Premier Président, Commandeur de l'ordre de Saint-Charles, Madame Cécile PETIT, conseiller, rapporteur, Monsieur Charles BADI, conseiller, et M. Jean-François RENUCCI, conseiller, en présence de Monsieur Jean-Pierre DRENO, procureur général, assistés de Madame Béatrice BARDY, greffier en chef, chevalier de l'ordre de Saint-Charles.-

Le Greffier en Chef, le Premier Président,