

Commission arbitrale des loyers commerciaux, 4 juin 2014, La SCI A c/ M. s. GA.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Commission arbitrale des loyers commerciaux
Date	4 juin 2014
IDBD	12323
Débats	Audience publique
Matière	Commerciale
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématique	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/commission-arbitrale-loyers-commerciaux/2014/06-04-12323>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail commercial - Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux - Convocation - Régularité (oui)

Résumé

Même si la convocation devant la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux contient une erreur en ce qu'elle vise une société et non le locataire personne physique, les éléments produits établissent que ce dernier n'a pas pu se méprendre lors de la réception de la convocation à l'audience de conciliation quant à la réelle destination de ce document. Le preneur a donc été régulièrement attiré dans le cadre de la présente procédure.

COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX

n° C2012/000007

JUGEMENT DU 4 JUIN 2014

En la cause de :

- La SCI A, sise X1 à Monaco, représentée par son gérant M. j. LA.,

DEMANDERESSE, comparissant en personne ;

d'une part,

Contre :

- M. s. GA., exerçant le commerce sous l'enseigne « B » ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'autre part ;

LA COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu le billet d'avis de la SCI A (représentée par M. j. LA.) en date du 31 mai 2013, enrôlé au greffe le 12 juin 2013 sous le numéro C2013/000007 ;

Vu les lettres de convocation pour l'audience de conciliation du 26 juin 2013 adressées en recommandé avec accusé de réception par le greffe le 13 juin 2013 ;

Vu le procès-verbal de non-conciliation en date du 26 juin 2013 ayant renvoyé la cause et les parties à l'audience du 23 octobre 2013 ;

Vu les notes valant conclusions de la SCI A, en date des 20 novembre 2013 et 19 mars 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur pour s. GA. exerçant sous l'enseigne « B », en date du 19 février 2014 ;

Où Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur pour la société B, défenderesse, en ses plaidoiries et conclusions ;

Où M. j. LA., représentant de la SCI A, ayant comparu à une précédente audience, en ses explications et observations ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

s. GA. est cessionnaire d'un bail commercial consenti le 15 juillet 1986 par Madame RO. et Monsieur TE., aux droits desquels vient à présent la société A, à la société IMCO, propriétaire de locaux situés 13 avenue Saint-Michel à Monaco.

Par jugement en date du 13 mars 2002, la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux a chiffré la valeur locative de ces locaux à la somme annuelle de 11.770 euros que s. GA. était tenu d'acquitter à la société A à laquelle il était lié par le bail qui était renouvelé régulièrement le 1er juillet 2001.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 14 décembre 2012, la SCI A a sollicité la révision du loyer à hauteur de la somme annuelle de 16.050 euros.

En l'état du refus opposé le 5 février 2013 par s. GA. par l'intermédiaire de son Conseil, la SCI A a saisi le 31 mai 2013 le Président de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux en application des dispositions des articles 4 et suivants de la Loi n° 490 du 24 novembre 1948.

Un procès-verbal de non-conciliation a été dressé le 26 juin 2013 par ce magistrat qui a alors renvoyé les parties par-devant la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux à l'audience du 23 octobre 2013.

Par des conclusions déposées le 20 novembre 2013, la SCI A a sollicité la fixation du loyer, à compter du 1er juillet 2013, à la somme annuelle de 16.050 euros, soit 4.012,50 euros par trimestre.

Elle soutient, en substance, que le montant du loyer actuellement payé par s. GA., soit la somme annuelle de 12.393,68 euros, ne correspond plus à la valeur actuelle des locaux loués qui se situent dans un immeuble bien entretenu et dont les parties communes ont été rénovées au 1er trimestre de l'année 2007.

Dans des écritures déposées le 20 février 2014, s. GA. a demandé à la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux de déclarer l'action de la SCI A irrecevable pour être dirigée contre une partie qui n'a pas été convoquée au préliminaire de conciliation et de condamner cette partie demanderesse aux dépens.

A l'appui de ses prétentions, s. GA. indique que la SCI A a fait citer à l'audience de conciliation qui s'est tenue le 26 juin 2013 par-devant le Président de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux non pas lui-même, alors qu'il exerce son commerce en nom personnel sous l'enseigne « B », mais la société « B » qui n'existe aucunement et qui ne peut donc pas avoir la qualité de locataire.

Dans des conclusions déposées le 19 mars 2014, j. LA., ès-qualités, a sollicité l'entier bénéfice de ses précédentes écritures et a contesté les arguments soulevés par la partie adverse, à savoir s. GA., qui a été, selon ce demandeur, régulièrement attrait dans le cadre de la présente procédure.

SUR CE,

Il ressort des termes du courrier établi le 31 mai 2013 par j. LA. en sa qualité de gérant de la SCI A et saisissant aux fins de conciliation prévue par la loi n° 490 du 24 novembre 1948 le Président de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux que le locataire de cette société, auquel une révision du prix du loyer était réclamée, est « B » sis X3 représenté par M. s. GA. en sa qualité de gérant.

Ainsi, ont été convoquées à l'audience du 26 juin 2013 la SCI A représentée par son gérant, j. LA., ainsi que la société « B » représentée par son gérant, s. GA..

Or, il s'avère que ce dernier exerce son activité selon une exploitation directe en nom personnel et non dans le cadre juridique d'une société « B ».

Par conséquent, il est acquis que la convocation à l'attention de la partie défenderesse a été erronément dirigée.

Néanmoins, la teneur des courriers que la SCI A et s. GA. ont pu échanger respectivement les 14 décembre 2012 et 5 février 2013 et préalablement à la saisine du Président de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux démontre que le locataire de la SCI A auquel était adressée une demande de révision du montant du loyer est s. GA. et non la société « B ».

Ainsi, s. GA. n'a pas pu se méprendre lors de la réception de la convocation à l'audience de conciliation quant à la réelle destination de ce document.

De même, la présence à ladite audience de son propre conseil, lequel n'y a d'ailleurs soulevé aucune difficulté à cet effet, permet de lever toute incertitude concernant le véritable contradicteur dans l'action judiciaire intentée par la SCI A, à savoir s. GA..

Par conséquent, il y a lieu de rejeter la demande d'irrecevabilité formée par s. GA. et d'inviter ce dernier à déposer des conclusions lors de la prochaine audience de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux et ce aux fins de connaître sa position s'agissant de la fixation du montant de son loyer, à compter du 1er juillet 2013, à la somme annuelle de 16.050 euros.

Et il convient enfin de réserver les dépens en fin de cause .

PAR CES MOTIFS,

LA COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX,

Statuant contradictoirement,

Rejette les demandes formées par s. GA. exerçant le commerce sous l'enseigne « B » ;

Renvoie la présente affaire à l'audience de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux du MERCREDI 2 JUILLET 2014 à 9 heures 30 à laquelle s. GA. devra déposer ses conclusions ;

Réserve les dépens en fin de cause ;

Ainsi jugé par Monsieur Jérôme FOUGERAS LAVERGNOLLE, Président, Messieurs Jean MARCHIO, Samuel MOSCHKOWITZ, Henri LEIZE et Madame Patricia GRIMAUD PALMERO, assesseurs, et prononcé au Palais de Justice à Monaco, le 4 JUIN 2014, par M. Jérôme FOUGERAS LAVERGNOLLE, Président, Messieurs Jean MARCHIO (empêché ce jour), Samuel MOSCHKOWITZ, Michel MONFORT et Jean-Luc CLAMOU, assesseurs, assistés de Madame Antoinette FLECHE, Greffier.