

Commission arbitrale des loyers commerciaux, 24 juin 2015, Madame a. KL. née HE. c/ Monsieur r. ME.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Commission arbitrale des loyers commerciaux
Date	24 juin 2015
IDBD	13425
Débats	Audience publique
Matière	Commerciale
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématique	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/commission-arbitrale-loyers-commerciaux/2015/06-24-13425>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail commercial - Révision du loyer - Distinction avec la fixation du montant du loyer lors du renouvellement du bail

Résumé

Dès lors que le bail commercial a été renouvelé par tacite reconduction, seules les dispositions des articles 21 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sont applicables. Le bailleur doit être débouté de sa demande de révision du loyer dans la mesure où il ne démontre pas qu'il y aurait eu une modification dans les conditions économiques générales de la Principauté ou dans les conditions particulières affectant le fonds.

COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX

n° C2014/000006

JUGEMENT DU 24 JUIN 2015

Et en la cause :

- Madame a. KL. née HE., de nationalité allemande, exploitant l'agence immobilière dénommée « Y » inscrite au RCI sous le n° X, demeurant en cette qualité X à Monaco,

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

contre :

- Monsieur r. ME., de nationalité italienne, demeurant X à Monaco,

DÉFENDEUR, comparissant en personne ;

d'autre part ;

LA COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX,

Vu la requête de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, pour Madame a. KL., demanderesse, en date du 18 février 2014, enrôlée au greffe le 10 mars 2014 sous le numéro C2014/000006 ;

Vu les lettres de convocation pour l'audience de conciliation du 19 mars 2014 adressées en recommandé avec accusé de réception par le greffe le 10 mars 2014 ;

Vu le procès-verbal de non-conciliation en date du 30 avril 2014 renvoyant les parties à l'audience de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux du 28 mai 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur pour Madame a. KL., en dates des 2 juillet 2014 et 3 décembre 2014 ;

Vu les notes valant conclusions de r. ME., en dates des 15 octobre 2014 et 21 janvier 2015 ;

Où Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, pour Madame a. KL. ;

Où r. ME., comparissant en personne ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

Par acte sous seing privé du 20 juin 1995, p. LA-MI. a consenti un bail à m. SC. épouse BA., sis X.

Par acte du 15 décembre 2004, r. ME., venant aux droits de p. LA-MI. a renouvelé le bail consenti à m. SC., laquelle a cédé son fonds de commerce et le droit au bail y afférent à a. KL., par acte notarié du 25 mars 2005.

Par suite de plusieurs avenants portant sur la clause de révisions annuelle du loyer selon l'indice INSEE du coût de la construction, le loyer annuel actuel s'élève à la somme de 21.828,20 euros.

Le bail arrivait à échéance le 30 septembre 2013 sans que le bailleur ne délivre de congé avec offre de renouvellement.

Dès le mois de février 2013, les parties s'étaient accordées sur un renouvellement du bail mais n'ont pas trouvé d'accord sur un nouveau montant de loyer.

Par requête en date du 18 février 2014, a. KL. a saisi le président de la Commission de céans.

Par procès-verbal du 30 avril 2014, le Président de la présente Commission a constaté l'absence de conciliation entre les parties et a renvoyé les parties devant la Commission à l'audience du 28 mai 2014.

a. KL. demande à la Commission de dire que le loyer annuel indexé de 21.828,20 euros doit continuer à s'appliquer, à titre subsidiaire, de fixer le loyer annuel selon les critères de l'article 6 de la loi n° 490 et à titre encore subsidiaire de désigner un expert afin de déterminer la valeur locative du bien loué.

Elle fait valoir à l'appui de ses demandes que le contrat de bail qui venait à échéance le 30 septembre 2013 n'ayant pas été dénoncé par le bailleur, il s'est trouvé automatiquement renouvelé aux conditions antérieures et qu'ainsi, le bailleur a formulé une demande d'augmentation du loyer en cours de bail, de sorte que la commission est saisie, ainsi que le spécifie tant le billet d'avis que le procès-verbal de non-conciliation, sur la base de l'article 21 de la loi n° 490.

Elle rappelle que lors de la tentative de conciliation, le fondement de la demande n'a pas été discuté et en déduit que ce fondement ne peut plus être contesté utilement.

Elle considère que si r. ME. avait voulu proposer des conditions de renouvellement différentes de celles du bail venant à échéance, il lui appartenait de notifier congé à sa locataire en offrant un renouvellement à conditions distinctes et qu'ainsi, seules les dispositions des articles 21 et suivants peuvent trouver à s'appliquer.

Elle rappelle qu'en application de l'article 21 de la loi n° 490, la révision ne peut trouver à s'appliquer que si le prix payé ne correspond plus à la valeur locative du fait de modifications des conditions économiques de la Principauté ou des conditions affectant le fonds, ce qui ne serait pas rempli et pour lequel le bailleur n'apporterait aucun élément probant.

Elle estime que les chiffres invoqués par r. ME. sont erronés en ce que la croissance a été de moins de 1% et qu'en vertu de la clause d'indexation annuelle, le loyer a augmenté de plusieurs centaines d'euros chaque année.

Elle fait encore valoir que les travaux d'entretien et de mise en conformité de l'immeuble n'ont pas d'influence significative sur la valeur du local loué et qu'en outre, les aménagements intérieurs ont été réalisés par elle-même ou la précédente propriétaire du fonds de commerce.

Elle indique en outre que l'augmentation sollicitée qui correspond à 65% du loyer actuel est exorbitante.

Elle rappelle enfin à titre subsidiaire qu'il existe un problème de stationnement aux abords du local qui constitue un inconvénient majeur.

En réponse, r. ME. demande à la Commission de débouter a. KL. de ses demandes, fixer à la somme de 36.000 euros le loyer annuel, rétroactivement à la date du 1er octobre 2013, déduction faite des acomptes versés depuis cette date sur la base de l'ancien loyer et à titre subsidiaire, d'ordonner une expertise.

Il fait valoir à l'appui de ses demandes que les articles 4 et 6 de la loi n° 690 doivent jouer leur plein effet en ce que les parties s'étaient accordées sur la poursuite du bail mais pas sur le montant des loyers et que dès le mois de février 2013, les parties se trouvaient en situation de pourparlers.

Il considère que la loi n° 490 n'impose pas au bailleur de dénoncer le bail pour pouvoir fixer un nouveau montant conformément aux articles 4 et 6.

Il estime qu'il n'y a pas eu de renouvellement automatique du bail, la période de 9 ans étant échue.

Il fait valoir que les locaux sont parfaitement adaptés à la réception d'une clientèle internationale haut de gamme et que des travaux de rénovation ont rendu l'abond du commerce encore plus accueillant et qu'en outre, l'ouverture avec les locaux loués par m. MU., propriétaire de la moitié nord de l'immeuble, a agrandi le local pour le rendre encore plus confortable.

Il déclare que les travaux réalisés n'étaient pas des travaux de mise en conformité mais d'embellissement supportés intégralement par lui et qu'en outre, le fait que certains embellissements aient été effectués par la preneuse est sans incidence puisqu'en application du contrat de bail, il restent sa propriété.

Il indique que le quartier des Moneghetti a fait l'objet d'une remise à neuf des façades et est particulièrement attrayant et ce d'autant plus qu'il s'agit d'un point d'entrée et de sortie de la Principauté, que la commercialité s'est beaucoup accrue récemment et qu'en outre, de nouvelles résidences de prestige ont été construites aux abords de ce local.

Il estime que les clients peuvent facilement venir par les transports en commun ou se garer sur les parkings minutes ou encore dans les parkings publics alentours.

Il considère que comparativement aux autres loyers pratiqués alentours, celui de a. KL. est particulièrement bas de sorte que sa demande rendrait au local le niveau actuel du marché.

Il fait valoir à titre subsidiaire que le PIB a nettement augmenté et que de même, l'immobilier a beaucoup progressé récemment et qu'en outre, depuis l'année 2007, l'arrivée de la SARL a dynamisé l'activité économique et qu'ainsi, les conditions économiques générales de la Principauté sont excellentes notamment dans l'immobilier de sorte que, même s'il devait être considéré que l'article 21 de la loi n° 490 devait trouver application, les conditions sont remplies et la sommes demandée est conforme à cette situation économique.

Il estime en outre que l'immeuble s'est embelli et attire plus de chalands, sans contrepartie de la part de la locataire.

SUR CE :

Aux termes de l'article 2 de la loi n° 490, les locataires, les sous-locataires, les cessionnaires dont la cession a été valablement consentie, ou leurs ayants cause, qui n'auront pas renoncé au bénéfice des dispositions de la présente loi trois mois au moins avant l'échéance du contrat de location, auront droit au renouvellement de la location à compter de

son échéance sans avoir à accomplir aucune formalité ; si le bail échu avait une durée déterminée, la durée du nouveau bail sera égale à celle-ci ; elle ne pourra toutefois être inférieure à trois ans ni supérieure à neuf ans ; si le bail échu n'avait pas de durée déterminée, la durée du nouveau bail sera, dans tous les cas, égale à trois ans.

Aux termes de l'article 4 de la même loi, si, à la date d'expiration du contrat de location, aucun accord n'est intervenu, ou si, antérieurement à cette date, le bailleur a manifesté son intention de s'opposer au renouvellement, les parties comparaitront, à la requête de la plus diligente d'entre elles, devant le président du tribunal de première instance.

Aux termes de l'article 5 du même texte, Lorsqu'il résulte de la tentative de conciliation que le bailleur consent en principe au renouvellement et que le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, ou lorsque le défaut du propriétaire a été constaté par une ordonnance devenue définitive, le président fixe la date à laquelle les parties seront convoquées devant une commission arbitrale.

Aux termes de l'article 21 de la même loi, quelle que soit la date du bail écrit ou verbal, intervenu ou à intervenir, nonobstant toute convention contraire et quelles que soient les conditions dans lesquelles le prix a été fixé, celui-ci peut être modifié, tant en hausse qu'en baisse, à la demande d'une partie lorsqu'elle peut justifier que le prix payé ne correspond plus à la valeur locative, telle qu'elle résulte de l'application des dispositions de l'article 6, par suite d'une modification soit dans les conditions économiques générales de la Principauté, soit dans les conditions particulières affectant le fonds.

La loi prévoit ainsi que soit le contrat se renouvelle de manière tacite, soit un nouveau contrat est conclu entre les parties, soit ils ne parviennent pas à un accord sur le renouvellement et soumettent cette question à la présente juridiction et qu'enfin si seule la question du montant du loyer est posée, durant, avant ou après l'échéance du bail, la modification du montant est conditionnée par une inadéquation du loyer avec une modification des conditions générales économiques ou du local.

Par ailleurs, les mentions de l'article 5 relatives à l'accord sur le principe de renouvellement mais un désaccord sur le montant sont strictement relatives au cas où les parties n'avaient originellement pas d'accord ou que le bailleur a entendu ne pas renouveler le bail et donc pas à la phase de négociations contractuelles.

Il est admis de manière constante que pour contester et faire refixer le montant d'un loyer à échéance du bail, le bailleur doit dénoncer celui-ci et faire une offre de renouvellement à un autre montant, faute de quoi le contrat de bail sera renouvelé de manière tacite et la fixation d'un nouveau loyer ne pourra intervenir que dans les conditions fixées par l'article 21 de la loi n° 490.

Ainsi, et contrairement à ce que soutient r. ME., le bail, faute de dénonciation au moins trois mois avant son échéance, s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction en application de l'article 2 de la loi 490 et donc automatiquement aux conditions précédemment prévues, nonobstant que des négociations aient été en cours sur le montant des loyers.

Il en résulte que seules les dispositions des articles 21 et suivants de la loi 490 sont applicables au cas d'espèce, de sorte que la Commission ne peut évaluer à nouveau le montant du loyer que s'il est démontré qu'il y a eu des modifications soit dans les conditions économiques générales de la Principauté, soit dans les conditions particulières affectant le fonds.

Afin de démontrer ces modifications, r. ME. se fonde d'abord sur le fait que le PIB de la Principauté a continué de monter, que le nombre de transactions immobilières a augmenté et que le prix du neuf a beaucoup augmenté.

Le fait que le PIB de la Principauté ait continué d'augmenter ensuite de la reprise de l'économie ne peut être considéré comme une modification des conditions économiques générales de la Principauté qui a su résister au plus gros de la crise et ce d'autant plus que le loyer a été fixé avant celle-ci et que ladite crise n'est pas terminée.

De même, l'augmentation des prix de l'immobilier ancien a suivi une courbe constante malgré la crise, ce qui ne peut être considéré comme une modification des conditions économiques générales.

En outre, le choix par les parties d'indexer annuellement le montant du loyer sur l'indice INSEE du coût de la construction a justement pour but de suivre l'évolution de la situation économique et il est indéniable que l'immeuble dans lequel est situé le local loué est ancien.

r. ME. soutient encore que les conditions particulières du fond auraient changé.

Cependant, il ne verse aucune pièce aux débats et se contente d'avancer que les aménagements intérieurs et extérieurs ont modifié l'attractivité du local et que le quartier a été dynamisé récemment.

Il est constant que les aménagements intérieurs qui, s'ils resteront sa propriété à la fin du bail, sont le seul fait de la preneuse.

Il n'est en outre pas justifié de travaux d'embellissements qui profiteraient au fonds de commerce et modifieraient sa valeur locative.

En outre, si certains commerces ont récemment été modifiés afin de re-dynamiser le quartier, il apparaît fort peu probable que l'ouverture d'un snack et l'agrandissement d'une concession automobile apporte de l'achalandage à une agence immobilière.

De plus, les nouveaux immeubles de prestige construits récemment et auxquels r. ME. fait référence dans ses écritures ne sont pas aux abords direct du local loué et n'ont donc pas modifié la structure ni le prestige de la partie du boulevard dans lequel il est situé.

r. ME. ne verse en outre aux débats aucun élément qui permettrait de considérer que la présence de ces nouveaux bâtiments aurait pu apporter un surcroît d'affaires à a. KL. et donc à son commerce.

Enfin, les conditions de stationnement n'ont pas été modifiées récemment.

Il résulte donc de ces considérations qu'il n'est nullement démontré par r. ME. qu'il y aurait eu une modification dans les conditions économiques générales de la Principauté ni dans les conditions particulières affectant le fonds.

Il convient par conséquent de débouter r. ME. de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions et dire que le loyer actuel indexé doit continuer de s'appliquer.

Il convient enfin de condamner r. ME. aux dépens.

PAR CES MOTIFS,

LA COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX,

Statuant contradictoirement,

Dit que le loyer actuel indexé s'élevant à la somme de 21.828,20 euros doit continuer à s'appliquer avec l'indexation annuelle prévue au contrat de bail ;

Déboute r. ME. de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions ;

Condamne r. ME. aux dépens, distraits au profit de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en Chef au vu du tarif applicable ;

Ainsi jugé par Monsieur Florestan BELLINZONA, Président, Messieurs Jean-Claude GUILLAUME, Henri LEIZE, Michel MONFORT-PEGLION et Jean-Luc CLAMOU, assesseurs, et prononcé en audience publique de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux au Palais de Justice à Monaco, le 24 JUIN 2015, par Messieurs Samuel MOSCHKOWITZ, Michel MONFORT-PEGLION, Jean-Luc CLAMOU et Jean-Claude GUILLAUME, assistés de Madame Antoinette FLECHE, Greffier.