

Commission arbitrale des loyers commerciaux, 24 février 2016, Mme c. RA. veuve HU VU. et M. y. HU VU. c/ La SAM A

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Commission arbitrale des loyers commerciaux
<i>Date</i>	24 février 2016
<i>IDBD</i>	14709
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/commission-arbitrale-loyers-commerciaux/2016/02-24-14709>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux - Renouvellement du bail - Fixation du loyer - Recevabilité de la demande de fixation du loyer (oui)

Résumé

Les articles 4 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 n'imposent pas la notification d'un congé pour pouvoir, lors de l'échéance d'un bail, saisir la Commission arbitrale des loyers commerciaux sur ce fondement textuel. Il est constant en l'espèce que les parties se sont, à l'échéance du bail, accordées sur le renouvellement du bail, de sorte que le litige ne porte que sur le prix conformément à l'article 5 de la loi n° 490. Les bailleurs sont en conséquence recevables en leur demande d'augmentation de loyer.

COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX

n° C2015/000001

JUGEMENT DU 24 FÉVRIER 2016

En la cause de :

Mme c. RA. veuve HU VU., née le 18 juin 1940 à Montpellier (34), de nationalité française, demeurant X à Nice ;
M. y. HU VU., né le 16 mars 1965 à Nice (06), de nationalité française, demeurant X à Nice ;

DEMANDEURS, ayant élu domicile en l'Etude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part,

contre :

La SAM A, immatriculée au RCI de Monaco, sous le n° X, dont le siège social est sis à Monaco, X1, prise en la personne de son Président Administrateur délégué en exercice, M. j. CA., demeurant en cette qualité audit siège ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'Etude de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'autre part ;

LA COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX,

Vu la requête de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur pour c. HU VU. et y. HU. VU., en date du 28 octobre 2014, enrôlé au Greffe sous le numéro C2015/000001 ;

Vu les lettres de convocation pour l'audience de conciliation du 21 janvier 2015, adressées en recommandé avec accusé de réception par le greffe le 1er décembre 2014;

Vu le procès-verbal de non-conciliation en date du 21 janvier 2015 renvoyant les parties à l'audience de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux du 25 février 2015 ;

Vu les lettres de convocation adressées en recommandé avec accusé de réception par le Greffe le 21 janvier 2015 ;

Vu les conclusions de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur pour la SAM A, défenderesse, en date des 20 mai 2013 et 21 octobre 2015 ;

Vu les conclusions de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur pour c. HU VU. et y. HU VU., défendeurs, en date des 22 juillet 2015 et 2 avril 2015 ;

Où Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur pour c. HU VU. et y. HU VU., demandeurs ;

Où Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur pour la SAM A, défenderesse ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

Par acte en date du 2 mars 1987 les consorts HU VU. a donné bail commercial à la SAM A à usage d'hôtel-restaurant et café.

Diverses révisions du loyer étaient effectuées par des avenants successifs.

Par exploit d'huissier en date du 6 juin 2014, les consorts HU VU. ont adressé à la SAM A une notification de renouvellement du bail moyennant un prix de 460.000 euros à compter du 1er octobre 2014.

Par acte du 24 novembre 2014, les bailleurs saisissaient la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux afin de fixer le loyer annuel à la somme de 460.000 euros à compter du 1er octobre 2014.

Les parties ne parvenant à se concilier, un procès-verbal de non-conciliation était rendu le 21 janvier 2015.

Par conclusions des 20 mai et 21 octobre 2015, la SAM A concluait à l'irrecevabilité de la demande d'augmentation de loyer fondée sur les articles 4 et suivants de la loi 490 en faisant valoir que pour que cette demande soit recevable, il aurait fallu que les bailleurs fassent signifier au preneur un congé avec offre de renouvellement et qu'ainsi, le contrat de bail s'est trouvé renouvelé dans son intégralité, y compris concernant le montant.

Elle estime qu'en outre il n'y a pas d'accord sur le renouvellement du bail en exceptant le prix et que les demandeurs n'expliquent pas quels seraient les effets juridiques de la notification du 6 juin 2014.

En réponse à cette exception, les consorts HU VU. demandent à la Commission de débouter la SAM A de son exception en faisant valoir qu'en droit monégasque il n'est pas indispensable de donner congé afin que, lors du renouvellement du bail, le montant soit rediscuté et considère qu'en l'espèce, le principe du renouvellement du bail était acquis mais que demeurait en litige le prix de location et que l'acte du 6 juin 2014 consacrait cette distinction et la volonté de modifier le montant du loyer à compter de l'échéance du bail au 30 septembre 2014.

L'affaire était plaidée uniquement sur l'exception d'irrecevabilité.

SUR QUOI :

Aux termes de l'article 4 de la loi 490 :

« 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 comparîtront, à la requête de la plus diligente d'entre elles, devant le président du tribunal de première instance.

Ce magistrat aura pour mission de concilier les parties en vue du renouvellement, de faire consigner leur accord, ou, le cas échéant, leurs prétentions respectives et notamment, les motifs de la contestation soulevée par le bailleur. »

Aux termes de l'article 5 de la même loi :

« 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 composée de cinq membres. »

Aux termes de l'article 6 du même texte, lorsqu'une conciliation est impossible, la commission fixe le prix de location en fonction de l'étendue des locaux, leur situation, le confort, les aménagements et les facilités d'exploitation qu'ils présentent.

Aux termes de l'article 21 du même texte, quelle que soit la date du bail, intervenu ou à intervenir, le pris du loyer peut être modifier à la demande d'une partie lorsqu'elle peut justifier que le prix payé ne correspond plus à la valeur locative suite à une modification soit des conditions économiques générales de la Principauté, soit dans les conditions particulières affectant le fonds.

Ainsi, si la saisine de la commission prévue par les articles 21 et suivants peut se faire à n'importe quel moment du bail, intervenu ou à intervenir, la saisine en application des articles 4 et suivant ne peut pour sa part intervenir qu'à échéance du bail.

En l'espèce, il est constant que les consorts HU VU. ont notifié à la SAM A leur volonté de faire modifier le prix de la location lors du renouvellement du bail par l'acte délivré le 6 juin 2014.

Il est également constant qu'ils n'ont pas notifié de congé à la SAM A.

Les articles 4 et suivants de la loi 490 n'imposent pas la notification d'un congé pour pouvoir, lors de l'échéance d'un bail, saisir la Commission sur ce fondement textuel.

La jurisprudence citée par la défenderesse, outre qu'elle n'est pas définitive, n'est pas directement transposable en la cause en ce que aucun acte formel n'avait été délivré notifiant la volonté du bailleur de renouveler le bail en changeant le prix du loyer et qu'il n'y avait eu que quelques échanges de courrier qui ont perduré bien après la date de renouvellement du bail, de sorte que le bail s'était trouvé renouvelé de manière tacite.

En outre, l'article 4 vise le cas d'absence d'accord ou le cas de volonté de ne pas renouveler le bail par le bailleur, de manière alternative et non cumulative.

Il est constant en l'espèce que les parties se sont, à l'échéance du bail, accordés sur sur le renouvellement du bail puisqu'aucune n'a entendu y renoncer, de sorte que le litige ne porte que sur le prix conformément à l'article 5 de la loi 490.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations qu'il convient de débouter la SAM A de son exception d'irrecevabilité et en conséquence, déclarer les consorts HU VU. recevable en leur demande d'augmentation de loyer et renvoyer l'affaire à l'audience du 23 mars 2016 pour les conclusions de la SAM A.

Il convient de réserver les dépens en fin de cause.

PAR CES MOTIFS,

LA COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX,

Statuant contradictoirement,

Déboute la SAM A de son exception d'irrecevabilité ;

Déclare l'action des consorts HU VU. recevable ;

Renvoie l'affaire et les parties à l'audience du MERCREDI 23 MARS 2016 à 9 heures 30 pour les conclusions de la SAM A au fond ;

Réserve les dépens ;

Ainsi jugé par Monsieur Florestan BELLINZONA, Président, Messieurs Jean-Claude GUILLAUME, Jean-Luc CLAMOU, Michel MONFORT et Jean-Luc BUGHIN, assesseurs, et prononcé en audience publique de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, au Palais de Justice à Monaco le 24 FEVRIER 2016 par Monsieur Florestan BELLINZONA, Président, Messieurs Jean-Claude GUILLAUME, Jean-Luc CLAMOU et Jean-Luc BUGHIN, assesseurs, assistés de Madame Emmanuelle PHILIBERT, Greffier stagiaire.