

Commission arbitrale des loyers commerciaux, 11 novembre 2020, La société A et la SCI C c/ La SARL D

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Commission arbitrale des loyers commerciaux
<i>Date</i>	11 novembre 2020
<i>IDBD</i>	19416
<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/2020/11-11-19416>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux - Renouvellement du bail - Fixation du loyer - Augmentation ou diminution du loyer (non)

Résumé

Le loyer du bail commercial renouvelé, fixé en application des articles 4 à 6 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, n'a pas lieu d'être augmenté ni diminué, dès lors que le loyer actuel correspond à la valeur locative. Le local souffre d'infiltrations récurrentes et d'une piètre visibilité et le quartier est peu dynamique, mais ces éléments existaient déjà lors de la dernière fixation du loyer.

COMMISSION ARBITRALE

LOYERS COMMERCIAUX

Dossier n° C2019/000005

JUGEMENT DU 11 NOVEMBRE 2020

En la cause de :

La Société A, dont le siège social se trouve X1 au Liechtenstein, prise en la personne de son administrateur en exercice, demeurant en cette qualité audit siège, au domicile élu dans les locaux de son mandataire, la SAM B, dont le siège social se trouve X2 à Monaco, prise en la personne de son Président administrateur délégué en exercice, m. D. demeurant en cette qualité audit siège ;

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

La SCI C dont le siège social se trouve X3 à Monaco, représentée par son gérant en exercice, m. D. demeurant X3 à Monaco ;

INTERVENANTE VOLONTAIRE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

D'une part,

CONTRE :

La SARL D, dont le siège social se trouve X4 à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité audit siège;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Richard MULLOT, 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 la société A en date du 27 février 2019 et enrôlée au Greffe sous le numéro C2019/000005 ;

Vu les lettres de convocation pour l'audience de conciliation du 13 mars 2019 adressées en recommandé avec accusé de réception par le greffe le 28 février 2019 ;

Vu les lettres de convocation pour l'audience de conciliation du 15 mars 2019 adressées en recommandé avec accusé de réception par le greffe le 24 avril 2019 ;

Vu les conclusions de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur pour la SARL D défenderesse, en date du 24 avril 2019 ;

Vu le procès-verbal de non-conciliation en date du 24 avril 2019, renvoyant les parties à l'audience de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux du 12 juin 2019 ;

Vu les lettres de convocation adressées en recommandé avec accusé de réception par le Greffe le 30 avril 2019 ;

Vu les conclusions de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur pour la société A, demanderesse, en date du 12 juin 2019, puis celles de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, pour cette même partie en date du 9 octobre 2019 ;

Vu les conclusions de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur pour la SARL D défenderesse, en date des 28 mai 2019 et 11 décembre 2019 ;

Vu les conclusions de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur pour la SCI C intervenante volontaire, en date du 12 février 2020 ;

Oui Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur pour la société A, demanderesse et pour la SCI C intervenante volontaire ;
Oui Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur pour la SARL D défenderesse ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS,

Par acte sous seing privé du 1er octobre 1985, la société A, aux droits de laquelle vient la SCI C a consenti un bail commercial à la société E aux droits de laquelle vient la SARL D

Le 22 juin 2018, le mandataire de la société A a notifié à la SARL D sa volonté de porter le loyer à la somme de 50.000€ à l'échéance du bail.

Le preneur s'opposait à cette demande d'augmentation.

Par requête en date du 27 février 2019 la bailleuse a saisi la commission arbitrale des loyers commerciaux afin de faire fixer à compter du 1er octobre 2018 le montant annuel du bail renouvelé à la somme de 50.000€ hors charges, au bénéfice de l'exécution provisoire.

Lors de la tentative de conciliation le preneur a sollicité une réduction du prix du loyer à la somme de 12.460€ à effet au 1er octobre 2018.

Le 24 avril 2019 il était rendu une ordonnance de non-conciliation renvoyant les parties devant la commission.

La SCI C intervenant volontairement après être venue aux droits de la société A demande à la Commission de déclarer la demande reconventionnelle de la SARL D de déclarer irrecevables les demandes d'irrecevabilités soulevées par la défenderesse, la déclarer recevable en sa demande de révision du prix du loyer et fixer le prix du loyer à la somme de 50.000 euros plus charges à compter du 1er octobre 2018.

Elle estime que sa demande est recevable en ce qu'elle est fondée sur l'article 4 de la loi 490 et que la date de renouvellement du bail était le 1er octobre 2018.

Elle soutient que la demande d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse n'est pas recevable en ce qu'elle n'a pas été soumise au préalable de conciliation et par le fait que des conclusions au fond ont été produites le jour de la conciliation.

Elle estime également que la demande reconventionnelle en diminution de loyer est irrecevable en ce qu'elle n'a pas été formée préalablement à la saisine de la Commission et est fondée sur des troubles notamment d'humidité ainsi que des dysfonctionnements dans la gestion de l'immeuble, ce qui ne découlerait pas de la même cause et du même fondement que la demande formulée par la bailleuse dans le cadre de la présente instance.

Elle fait valoir que le contrat de bail précise expressément que le local en sous-sol est donné sans garantie et que le bailleur ne répond pas des dommages ou inconvénients pouvant provenir d'infiltrations d'eau ou d'humidité.

Elle expose que le local a une superficie de 137m² qui, avec une pondération de 50% de la surface en sous-sol fait l'objet actuellement d'un loyer de 158€/m² à l'année.

Elle considère que si le local ne se trouve pas sur le boulevard Z, il est visible depuis celui-ci, se trouve sur une artère principale de la Principauté qui demeure une vitrine de luxe puisque sur 92 commerces, 20 sont spécialisés dans le luxe.

Elle rappelle que l'immeuble Y a fait l'objet d'une rénovation de ses façades, ce qui ajoute à l'attractivité de la zone et qu'il existe des parkings à proximité.

Elle considère que le montant des loyers n'a jamais suivi la valeur équitable du local, au profit de la défenderesse, raison pour laquelle elle n'a pas quitté les locaux malgré les griefs qu'elle invoque.

Elle estime encore que les dégâts dus aux infiltrations ne sont pas de son fait en ce qu'en 2012 il avait déjà été constaté un manque d'entretien locatif et que les travaux de remise en état n'ont pu être effectués par le bailleur car le preneur n'a pas libéré le sous-sol pour que les travaux puissent être effectués.

Elle indique que les réparations ont finalement eu lieu en avril 2019.

Elle considère que les photos produites montrant des poubelles dans le couloir d'accès au local n'ont pas date certaine et qu'en tout état de cause, lesdits débris ne sont entassés que tard le soir ou tôt le matin afin d'en permettre le ramassage.

Elle fait valoir également qu'il n'est justifié d'aucun besoin d'aménagement ou d'aménagements qui auraient été faits par le preneur.

Elle estime que la forme rectangulaire du local et son important volume, sa localisation en rez de chaussée et la disposition d'une grande vitrine constituent des facilités d'exploitation du local.

Elle indique que selon le rapport d'expertise effectué en 2012, le prix moyen au m² est de l'ordre de 600€ à 700€ alors que sa demande reviendrait à le porter à 446€.

Elle rappelle enfin que la Commission n'a pas compétence pour allouer des dommages et intérêts.

En réponse, la SARL D demande à la Commission de déclarer la société A aux droits de laquelle vient la SCI C irrecevable en sa demande de révision du loyer et reconventionnellement de réviser le loyer à la somme de 12.460 euros avec effet au 1er octobre 2018, au bénéfice de l'exécution provisoire et condamner la société A à lui verser la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Elle fait valoir en premier lieu que l'article 21 de la loi 490 n'aurait pas été respecté en ce que le délai de trois années depuis la dernière fixation n'a pas été respecté puisque la cour d'appel a statué le 15 décembre 2015 et que les motifs

qui doivent être exprimés en application du même texte ne figurent pas dans le courrier de demande de révision ainsi que dans le billet d'avis saisissant la présente commission.

Elle relève que pour appuyer sa demande de révision du loyer, la demanderesse ne produit rien de probant et se fonde sur une expertise réalisée en 2012 et une facture de rénovation de façade datant de 2014.

Elle rappelle que la commission a déjà considéré que le quartier dans lequel le local se trouve est resté peu dynamique et n'est pas la vitrine de luxe invoquée par la demanderesse.

Elle fait valoir qu'elle a formé sa demande de diminution du loyer dans les conditions de l'article 21 de la loi 490 dès le 21 mars 2019 et que sa demande a été présentée lors de la tentative de conciliation.

Elle estime que sa demande ayant été faite en 2019, elle respecte le délai de 3 ans de l'article 21.

Elle fait valoir que le loyer est trop élevé en ce qu'elle subit des infiltrations d'eau et que des œuvres entreposées au sous-sol ont été détériorées et qu'en outre, par manque de place dans le local poubelle, les autres locataires de la demanderesse déposent leurs ordures directement dans l'impasse où elle a sa vitrine.

Elle considère que la situation lui cause un préjudice du fait des dégradations des œuvres stockées et en termes d'image du fait des ordures déposées devant le local et que cela est la conséquence du comportement de la demanderesse et sollicite donc la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts.

SUR QUOI :

Il convient de donner acte à la SCI C de son intervention volontaire et de ce qu'elle vient aux droits de la société A.

Aux termes de l'article 4 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 :

« 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.

« 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 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.*

Cette demande de révision n'est recevable que s'il s'est écoulé trois années au moins depuis la date à laquelle a pris cours le prix précédemment fixé.

Elle est introduite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, contenant obligatoirement l'énonciation des motifs allégués pour justifier la révision du prix, ainsi que l'indication du nouveau prix proposé. »

En l'espèce, il est indéniable que le contrat de bail est venu à expiration au 1er octobre 2018.

Dès lors, la notification de la volonté de la bailleuse de procéder, lors du renouvellement du bail, à une modification du loyer, par courrier en date du 22 juin 2018 rentre dans le cadre de l'article 4 de la loi susvisée, soit la modification du loyer lors du renouvellement du contrat de bail.

L'article 21 ne peut concerner que les demandes de modification des loyers en cours de bail.

En l'espèce, la commission a bien été saisie alors que les parties se trouvaient encore en phase de discussion sur les conditions du renouvellement du bail au 1er octobre 2018, avec un accord des parties sur ledit renouvellement puisque le preneur s'est maintenu dans les lieux et qu'il ne lui a pas été signifié de congé.

Par conséquent, la demande n'étant pas fondée sur l'article 21 de la loi 490, la société A aux droits de laquelle vient la SCI C n'avait pas à respecter les prescriptions de ce texte et notamment viser des modifications dans les conditions économiques générales de la Principauté ou dans les conditions particulières affectant le fonds ou d'attendre qu'un délai de trois années se soit écoulé depuis la dernière fixation du loyer.

Ainsi, sa demande est parfaitement recevable.

La SARL D pour sa part, a formalisé sa demande de révision à la baisse selon les prescriptions de l'article 21 de la loi 490, ce qu'elle ne pouvait valablement faire en l'état puisque les parties se trouvent dans le cas de figure prévu à l'article 4 de la même loi.

Le fondement de sa demande est donc différent de celui sur lequel la commission a été saisie, de sorte que le fait que cette question ait été évoquée durant la conciliation n'a pas d'incidence sur cette question.

Cependant, par le jeu des articles 4 à 6 de la même loi, il appartient à la commission d'évaluer la valeur locative équitable du local, ce qui peut être fait tant à la hausse qu'à la baisse.

Ainsi, si la demande de la SARL D n'est pas formulée dans le bon cadre juridique, les arguments invoqués pour faire considérer que la valeur locative équitable serait inférieure au loyer actuellement versé pourront être pris en considération dans le cadre de l'évaluation par la commission du nouveau loyer.

Il en résulte que la demande de diminution du loyer, bien que formulée sur un mauvais fondement, reste recevable dans le cadre de la procédure sur laquelle la commission est saisie.

Le local se compose d'un magasin en rez-de-chaussée de 87m² et d'un local en sous-sol, avec accès direct par un escalier intérieur, de 50m².

Les pièces versées aux débats, et notamment les constats d'huissier établis en 2015 et 2019 démontrent que le sous-sol fait régulièrement l'objet d'infiltrations d'eau qui peuvent endommager les biens qui y sont stockés et qui ont nécessité des travaux, notamment en 2014 et en 2019.

Il est d'ailleurs notable que la bailleuse avait parfaite connaissance de ce problème puisque le contrat de bail fait expressément référence à ses troubles pour indiquer qu'elle ne répond pas des dommages causés par ces infiltrations.

Quelle que soit la cause de ces troubles ou l'imputabilité des retards dans la réalisation de travaux, il est constant qu'il s'agit d'un trouble récurrent qui vient limiter la valeur de cette partie des locaux.

Il résulte des éléments versés aux débats que le local se situe dans le boulevard Z, mais dans une allée comprise entre deux immeubles.

S'il a une longue vitrine, il apparaît clairement que celle-ci n'est pas visible depuis la rue et que seule une pancarte « SARL D » peut être aperçue par les chalands depuis le trottoir, s'ils regardent dans cette allée.

Ainsi, le local dispose d'une exposition commerciale minimale, ce qui limite grandement sa valeur locative par rapport aux autres commerces du quartier qui eux bénéficient d'une réelle visibilité depuis la rue.

Si les photos versées aux débats concernant le dépôt d'ordures dans ladite allée n'ont ni date ni heure certaine, elles permettent cependant de constater qu'il s'agit d'un souci récurrent, même s'il est plus probable qu'il ait lieu en dehors des horaires de haute fréquentation du quartier.

Les éléments versés par la demanderesse sur les travaux réalisés au niveau de la façade datent de 2014 et avaient déjà été produits à l'appui de ses demandes dans le cadre de la procédure ayant abouti à la décision de la Cour d'Appel en date du 15 décembre 2015 et ne sont donc pas des éléments récents ou même nouveaux par rapport à la dernière fixation du montant du loyer.

Si le boulevard Z dispose de 92 commerces dont 20 de luxe et d'aménagements permettant aux clients de se garer facilement à proximité, cela reste un quartier peu dynamique et ne peut être considéré comme une « vitrine du luxe » en Principauté.

Les éléments invoqués par la défenderesse pour indiquer que le loyer devrait être inférieur à celui actuellement en cours, et notamment la question des infiltrations d'eau sont une constante du local depuis plusieurs années et existaient déjà lors de la dernière fixation du loyer.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que le loyer actuellement versé par la SARL D correspond à la valeur locative équitable du local et qu'il n'y a pas lieu de le réviser.

Il convient donc de dire que le loyer sera maintenu à son niveau actuel.

Il est admis de manière constante que la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, juridiction d'exception, n'est compétente que pour fixer le montant des loyers commerciaux ou le montant d'indemnités d'éviction, seules missions conférées par la loi 490, et n'a pas compétence pour statuer sur une demande de dommages et intérêts, y compris pour un abus de procédure dans le cadre la concernant.

Ainsi, il y a lieu de déclarer la SARL D irrecevable en sa demande relative à des dommages et intérêts.

Chacune des parties succombant dans ses demandes principales, il convient de faire masse des dépens et dire qu'ils seront partagés par moitié entre les parties.

PAR CES MOTIFS,

LA COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX,

Statuant contradictoirement,

Donne acte à la SCI C de son intervention volontaire et de ce qu'elle vient aux droits de la société A ;

Déclare la SCI C recevable en ses demandes ;

Déclare la SARL D recevable en sa demande de réduction du loyer ;

Déboute les parties de leurs demandes respectives de révision du loyer ;

Dit que le loyer actuellement payé correspond à la valeur locative équitable du local et qu'il sera par conséquent maintenu ;

Déclare la SARL D irrecevable en sa demande de dommages et intérêts ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront partagés par moitié entre les parties ;

Lecture étant considérée comme donnée à l'audience du 11 NOVEMBRE 2020, dont la date avait été annoncée après la clôture des débats, par Monsieur Florestan BELLINZONA, Président, Madame Florence PRONZATI et Messieurs Laurent ALTARE, Nicolas MATILE et Fadi BOUSTANY, assesseurs, assistés Madame Florence TAILLEPIED, Greffier, le dispositif de la décision étant affiché dans la salle des pas perdus du Palais de Justice.