

Commission arbitrale des loyers commerciaux, 8 février 2023, La S.A.M. A. c/ La C.

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Type</i> | Jurisprudence |
| <i>Jurisdiction</i> | Commission arbitrale des loyers commerciaux |
| <i>Date</i> | 8 février 2023 |
| <i>IDBD</i> | 20944 |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort |
| <i>Thématiques</i> | Baux commerciaux ; Crises sanitaires |

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/commission-arbitrale-loyers-commerciaux/2023/02-08-20944>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Bail commercial - Révision de loyer - Valeur locative - Covid 19 - Modification des conditions économiques générales de la Principauté (oui)

Résumé

Il résulte de l'article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal qu'il convient ainsi à la partie sollicitant une révision de loyer en cours de bail de démontrer en premier lieu une modification des conditions économiques générales de la Principauté ou dans les conditions particulières affectant le fonds. La crise sanitaire liée au Covid-19, sans précédent, ayant justifié la mise en place de mesures inédites, non seulement durant les mois de confinement pendant lesquels les commerces non essentiels étaient fermés mais également par la suite durant plus de deux années, avec l'instauration de restrictions importantes notamment quant aux déplacements extra territoriaux ou aux pass sanitaires, a modifié de façon majeure et durable les conditions économiques générales de la Principauté. Ainsi, la crise liée à la pandémie de Covid 19 constitue, en l'état de son importance, de sa durée et des répercussions indéniables sur l'économie mondiale, une modification des conditions économiques générales de la Principauté de sorte que la condition légale prévue par l'article 21 de la loi n° 490 est satisfaite. Il convient par conséquent d'apprécier si, par suite de cette modification, le prix payé ne correspond plus à la valeur locative, telle qu'elle résulte de l'application des dispositions de l'article 6 de la loi n° 490.

La valeur locative équitable ne peut s'évaluer qu'en fonction de l'état du marché au jour de la nouvelle fixation.

S'il est de jurisprudence constante que la référence aux valeurs locatives d'autres locaux est inopérante dans le cadre d'une procédure tendant à la révision du montant du loyer en cours de bail, c'est uniquement quant à la recevabilité de la demande et non quant à l'appréciation de la valeur locative du local.

COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX

n° C2022/000006

JUGEMENT DU 8 FÉVRIER 2023

En la cause de :

La S.A.M. A., exerçant sous l'enseigne « B. », ayant son siège social au X1 à Monaco, agissant poursuites et diligences de son président / administrateur dûment habilité à l'effet des présentes, demeurant en cette qualité audit siège ;

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Jean-Charles S. GARDETTO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part,

Contre :

La C., dont le siège social se trouve X2 à Monaco ;

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

d'autre part,

LA COMMISSION ARBITRALE DES LOYERS COMMERCIAUX,

Vu la requête de Maître Jean-Charles S. GARDETTO, avocat-défenseur pour S.A.M. A., exerçant sous l'enseigne « B. », en date du 9 novembre 2021 enrôlée au Greffe sous le numéro C2022/000006 ;

Vu les lettres de convocation pour l'audience de conciliation du 15 décembre 2021, adressées en recommandé avec accusé de réception par le greffe le 12 novembre 2021 ;

Vu le procès-verbal de non-conciliation en date du 15 décembre 2021 renvoyant les parties à l'audience de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux du 9 février 2022 ;

Vu les convocations adressées en recommandé avec accusé de réception par le greffe en date du 15 décembre 2021 et 26 janvier 2022 ;

Vu les conclusions de Maître Jean-Charles S. GARDETTO, avocat-défenseur pour S.A.M. A. exerçant sous l'enseigne « B. », en date du 8 novembre 2022 ;

Vu les conclusions de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur pour la C. en date du 12 octobre 2022 ;

Où Maître Jean-Charles S. GARDETTO, avocat-défenseur pour S.A.M. A. exerçant sous l'enseigne « B. » ;

Où Maître Arnaud CHEYNUT, avocat-défenseur pour la C. ;

CONSIDÉRANT LES FAITS SUIVANTS :

Par acte sous seing privé en date du 1er février 2018 enregistré le 17 avril 2018, la C. a donné à bail à la S.A.R.L. A. qui a ensuite été substituée par la S.A.M. A. un local commercial situé X1 pour une durée de 9 ans, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 605.000 euros hors charges, le bail comportant par ailleurs une clause d'indexation de 3% par an.

Suivant requête du 9 novembre 2021, la S.A.M. A. a sollicité, sur le fondement de l'article 21 de la loi 490, la baisse de son loyer à la somme de 325.000 euros annuels, hors charges locatives.

Le défaut de conciliation des parties était acté par procès-verbal du 15 décembre 2021.

Dans ses conclusions en date des 15 juin et 8 novembre 2022, la S.A.M. A. a maintenu sa demande de baisse du loyer, sollicitant en outre la condamnation de la C. à lui payer la somme de 25.000 euros au titre de l'article 238-1 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

La demanderesse fait valoir que :

- le contrat de bail en cours d'exécution court depuis plus de trois ans au sens des dispositions des articles 21 et suivants de la loi 490,
- depuis la signature du bail commercial le 1er février 2018, les conditions économiques générales en Principauté et les conditions particulières affectant le local ont substantiellement évolué,
- le chiffre d'affaires global de la Principauté a enregistré un recul de plus de 900 millions d'euros sur onze mois, le secteur des activités culturelles, artistiques et de loisirs étant particulièrement touché,
- les effets de la crise sanitaire liée à la COVID 19 sont toujours d'actualité, d'autres facteurs étant venus récemment en aggraver les effets, notamment la fermeture des frontières avec la Russie,
- la baisse d'activité est accentuée la concernant, eu égard à son activité de galerie d'art commerciale dont le chiffre d'affaires est essentiellement réalisé auprès de la clientèle située en dehors de l'Union européenne, qui a vu ses déplacements restreints, son chiffre d'affaires ayant ainsi diminué de 5.045.341 euros en 2019 à 1.515.748 euros en 2020,
- un changement significatif de la zone de chalandise suite à l'inauguration du quartier dit du « D. » en février 2019, affecte directement et particulièrement l'activité qu'elle exploite dans les locaux en cause, les commerces de haut luxe ayant quitté le Centre commercial du « E. » et ses alentours tandis que ce nouveau quartier piétonnier draine l'essentiel de la chalandise, particulièrement la clientèle internationale à fort pouvoir d'achat,
- l'extension du nombre de courses automobiles en Principauté affecte en outre la visibilité des locaux du fait des aménagements et barrières de sécurité mis en place, empêchant le libre accès des locaux sur une période prolongée d'en moyenne sept semaines (au lieu de deux initialement), pendant la période de l'année durant laquelle les flux touristiques sont les plus importants, entraînant en outre sa fermeture pendant plusieurs jours en avril et mai,
- elle a fait procéder à l'évaluation de la valeur locative du local par une agence immobilière ayant retenu que le prix de 4.654 euros au mètre carré correspond aux loyers pratiqués dans la zone du « D. » tandis que la moyenne des loyers au mètre carré des locaux situés dans le centre commercial du E. se situe à 2.500 euros au mètre carré annuel,
- une évaluation par la Société F. converge également vers une évaluation de la valeur locative du local commercial entre 2.500 et 3.000 euros par mètre carré annuel, soit un loyer annuel entre 325.000 et 390.000 euros,
- le fait que la création du « D. » et l'organisation de courses automobiles aient globalement des retombées économiques positives sur l'économie de la Principauté ne permet pas pour autant d'écarter l'application de l'article 21 de la loi 490,
- le versement d'un pas-de-porte ne se justifiait pas lors de son entrée dans les locaux, le bail commercial prévoyant en tout état de cause l'existence d'un pas-de-porte devant être versé par le locataire en cas de non-renouvellement du bail par le bailleur,

La C. a déposé ses conclusions récapitulatives le 12 octobre 2022 afin de solliciter le rejet de la demande de révision du loyer, sa condamnation à lui payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 238-1 du Code de procédure civile outre aux entiers dépens.

Elle fait valoir que :

- les effets de la crise sanitaire ont été ponctuels et étaient déjà largement résorbés en 2021 lorsque la demanderesse a saisi la Commission, les chiffres de l'IMSEE laissant apparaître une augmentation de 14,7 % du chiffre d'affaires par rapport à 2019, le taux de fréquentation de la clientèle haut de gamme vitale à l'activité de la S.A.M. A. ne cessant d'augmenter depuis 2019,

- la Cour d'appel a rappelé que les variations économiques s'apprécient notamment au regard des conditions d'exploitation de la branche de commerce à laquelle appartient le fonds. Or le secteur du marché de l'art a enregistré une hausse du chiffre d'affaires significative dès 2021 par rapport à l'année 2019, cette dynamique étant ininterrompue depuis 2020,
- l'activité de galeriste en Principauté reste très attractive puisque Monaco conserve des fondamentaux solides dans le secteur de l'art, la levée des restrictions sanitaires ayant en outre permis aux étrangers d'affluer de nouveau en Principauté,
- s'agissant des changements allégués relatifs aux conditions particulières affectant le fonds, la Cour d'appel a retenu que le fait que les caractéristiques d'un local soient restées inchangées depuis la signature du bail est un élément de nature à contester une demande de révision de loyer sur le fondement de l'article 21,
- les courses automobiles sont des événements majeurs de la Principauté, attirant une clientèle importante à haut pouvoir d'achat, figurant sur son calendrier depuis plusieurs années et sont de nature à augmenter les bénéfices pour l'exploitation du local,
- le trottoir donnant sur le local n'est pas encombré par les infrastructures des courses automobiles, même visuellement, les chalands étant libres de circuler au droit de la vitrine et d'accéder audit local, de telles structures canalisant le flux de passants de sorte que le local bénéficie d'une exposition plus élevée,
- le projet « *One Monte Carlo* » comporte de nouveaux commerces, outre des locaux à usage d'habitation accompagnés de parkings, la proximité de ce quartier avec le local litigieux augmentant le volume global de la clientèle présente dans le Carré d'Or qui demeure l'un des quartiers les plus attractifs et chers de la Principauté,
- rien n'établit que la baisse du chiffre d'affaires de la demanderesse soit la conséquence de l'un des critères de l'article 21 et modifierait ainsi la valeur locative équitable des locaux, le chiffre d'affaires de la S.A.M. A. MONACO étant totalement étranger au prix du loyer et à la valeur locative des locaux déterminée en fonction des seuls critères de l'article 6,
- la révision du loyer en cours de bail ne doit s'apprécier qu'au regard des critères spécifiques de l'article 21, écartant de ce fait la comparaison de loyers avec d'autres locaux similaires ou avoisinant,
- le prix du loyer a été fixé en 2018 d'un commun accord entre les parties en ce qu'il correspondait à la valeur locative équitable des locaux, tenant compte de l'absence de règlement d'un pas-de-porte, le paiement du pas-de-porte étant déterminant du montant du loyer,
- elle a fait effectuer un rapport de valeur locative retenant une estimation du loyer annuel du local entre 630.000 et 700.000 euros hors taxes et hors charges sans paiement de pas-de-porte, estimant la valeur du pas-de-porte entre 2.400.000 et 2.600.000 euros et le loyer, en cas de paiement de pas-de-porte entre 2.700 et 2.800 euros par m² annuel, soit un loyer annuel de 470.000 euros hors taxes hors charges.

SUR CE,

Sur la demande de révision du loyer

Attendu qu'aux termes de l'article 21 de la loi 490 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, « *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. » ;

Qu'il convient ainsi à la partie sollicitant une révision de loyer en cours de bail de démontrer en premier lieu une modification des conditions économiques générales de la Principauté ou dans les conditions particulières affectant le fonds ;

Qu'il est indéniable que la Principauté, à l'instar du reste du monde, a été confrontée, à compter du début de l'année 2020, à une crise sanitaire sans précédent, dont nul ne pouvait définir précisément l'issue.

Que, pour justifier des conséquences de cette crise sur l'économie de la Principauté, et plus particulièrement dans son secteur d'activité, la demanderesse produit notamment :

- un rapport IMSEE sur les conséquences de la crise sanitaire liée à la covid 19 en novembre 2020 établissant une baisse de 900 millions d'euros (-13%) du chiffre d'affaires à la fin du deuxième trimestre,
- la décision relative aux mesures sanitaires en vigueur en Principauté au 12/10/21 : port du masque obligatoire dans les lieux clos et certains lieux publics, pass sanitaire, restrictions au niveau des restaurants,
- deux attestations du cabinet G. relatives au chiffre d'affaires de la société, d'un montant de 5.045.341,98 euros pour l'exercice 2019 et de 1.515.748,33 euros pour l'exercice 2020,
- des documents relatifs à l'absence de voyages depuis la Chine en fin d'année 2022.

Qu'il est par ailleurs indéniable, tel que cela ressort de plusieurs articles de presse et données statistiques produits par la défenderesse, que la Principauté a connu, à compter de la fin d'année 2021 puis, plus nettement en 2022, une évolution positive de sa situation économique, avec notamment, dans le secteur particulier de la défenderesse, une reprise des foires et salons d'arts ;

Qu'il n'en demeure pas moins que cette crise sanitaire sans précédent, ayant justifié la mise en place de mesures inédites, non seulement durant les mois de confinement durant lesquels les commerces non essentiels ont été fermés mais également par la suite, durant plus de deux années, avec l'instauration de restrictions importantes notamment quant aux déplacements extra territoriaux ou encore aux pass sanitaires, a modifié de façon majeure et durable les conditions économiques générales de la Principauté ;

Attendu ainsi que la crise liée à la pandémie de COVID 19 constitue, en l'état de son importance, de sa durée et de ses répercussions indéniables sur l'économie mondiale, une modification des conditions économiques générales de la Principauté, de sorte que la condition légale prévue par l'article 21 de la loi 490 est satisfaite ; qu'il sera précisé à cet égard que les nuisances alléguées par la demanderesse, occasionnées par les différents grands prix se déroulant en Principauté, ne sauraient en revanche être considérées comme constituant une modification des conditions affectant le fonds, susceptible de justifier une diminution du prix du loyer, d'une part en ce qu'il n'est pas démontré qu'il s'agirait d'un élément nouveau par rapport à la date de conclusion du bail et, d'autre part en ce qu'il s'agit d'évènements attirant un nombre très important de personnes en Principauté et dont les retombées économiques positives sont indéniables ;

Qu'il convient d'apprécier si, par suite de la modification des conditions économiques générales, le prix payé ne correspond plus à la valeur locative, telle qu'elle résulte de l'application des dispositions de l'article 6 de la loi 490, étant précisé ;

Attendu que l'article 6 de la loi 490 dispose que le prix de location ne peut, « *en aucun cas, être inférieur à la valeur des locaux évalués en fonction de l'étendue, de la situation, du confort, des aménagements et des facilités d'exploitation qu'ils présentent* » ;

Qu'en outre, la valeur locative équitable ne peut s'évaluer qu'en fonction de l'état du marché au jour de la nouvelle fixation ;

Que, s'il est de jurisprudence constante que la référence aux valeurs locatives d'autres locaux est inopérante dans le cadre d'une procédure tendant à la révision du montant du loyer en cours de bail, c'est uniquement quant à la recevabilité de la demande et non quant à l'appréciation de la valeur locative du local.

Qu'en vue d'établir la valeur locative du local litigieux, la demanderesse produit :

- une attestation de valeur locative de l'agence immobilière « H. », en date du 17 juin 2021, estimant la valeur du local à 2.500 à 3.000 euros du mètre carré annuel, retenant notamment :
 - une surface de 130 m²,
 - une situation dans le Carré d'Or au sein du complexe commercial Le E.
 - un emplacement sur une artère réputée qui jouit cependant de moins de passage depuis la création de la zone commerciale du « D. »,
 - la présence d'un restaurant moyen de gamme et d'un local vide depuis plusieurs années, jouxtant le local,
- une évaluation de valeur locative établie par « I. » après une visite des lieux le 4 mai 2022, estimant le loyer entre 2.500 et 3.000 euros par mètre carré annuel, tenant compte des éléments suivants :
 - local sur deux niveaux d'une surface annoncée de 130 m²,
 - vitrine d'environ 9 mètres donnant sur l'avenue des Spélugues où se situe l'accès au local,
 - excellent état,
 - visibilité du local diminuée par la barrière de protection du Grand prix,
 - local situé en plein Carré d'or, taxe de circulation très emprunté par piétons et voitures,

- le centre de gravité commercial pour les grandes enseignes et les commerces de luxe s'est déplacé dès l'ouverture du D.

Que la défenderesse verse quant à elle :

- un plan du local dont il ressort que le rez-de-chaussée comporte une surface exploitable de 125,21 m², et l'étage une surface exploitable de 28,13 m² soit un total de 153,34 m²,
- un rapport de valeur locative établie par « J. », en date du 6 octobre 22 estimant le loyer annuel entre 630.000 et 700.000 euros hors taxe sans paiement de-pas-de porte, et à environ 470.000 euros en cas de paiement d'un pas-de-porte qui était estimé entre 2.4 et 2.6 millions d'euros, faisant état de :
 - une surface totale de 171 m² (138+33),
 - une situation idéale, au sein du carré d'or, à proximité immédiate du E. et nombreuses boutiques et enseignes prestigieuses, de restaurants de renom, sur un axe très passant,
 - une surface linéaire de vitrines de 9 mètres sur l'avenue et de très beaux volumes.

Qu'au vu des pièces produites par les parties, la Commission relève que le local litigieux, en excellent état, est situé au coeur du quartier de Monte-Carlo, sur un axe passant tant par les voitures que par les piétons, dans le bâtiment dans lequel se situe le centre commercial « Le E. », à proximité immédiate de la Place du K. de restaurants et magasins de renom ;

Qu'il dispose en outre d'une surface exploitable de 153,34 m² et de grandes vitrines adaptées à son activité de vente d'oeuvres d'art ;

Que les estimations versées aux débats retiennent des valeurs locatives entre 2.500 et 4.000 euros par mètre carré annuel, le prix de loyer actuel étant d'environ 3.950 euros ;

Qu'ainsi, en l'état de la modification des conditions économiques générales de la Principauté, de l'étendue, de la situation, du confort, des aménagements et des facilités d'exploitation du local ainsi que des pièces produites par les parties, il est établi que le prix payé ne correspond plus à la valeur locative du local, laquelle sera fixée à 545.000 euros par an ;

Attendu par ailleurs que, s'agissant d'une modification du montant du loyer en application de l'article 21 de la loi 490, celle-ci prendra effet à la date de la décision fixant le nouveau loyer ;

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Attendu que, chaque partie succombant partiellement en ses demandes, il sera fait masse des dépens qui seront partagés par moitié entre les parties ;

Qu'enfin, aux termes de l'article 238-1, « le juge condamnera la partie tenue aux dépens ou qui perdra son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il déterminera, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens » ;

Qu'en l'espèce, chaque partie succombant partiellement en ses demandes de sorte que les dépens sont partagés par moitié entre les parties, les demandes fondées sur l'article 238-1 du Code de procédure civile seront rejetées.

PAR CES MOTIFS,

La Commission arbitrale des loyers commerciaux,

Statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire rendu en premier ressort

Fixe la valeur locative annuelle du local situé X1 donné à bail par la C. à la S.A.M. A. à la somme de 545.000 euros hors taxes et hors charges à compter de la date du présent jugement ;

Rejette les demandes des parties au titre de l'article 238-1 du Code de procédure civile ;

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

Après débats en audience de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux de la Principauté de Monaco, et qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation la composant,

Ainsi jugé et rendu au Palais de Justice, à Monaco, le 8 FÉVRIER 2023, par Madame Alexia BRIANTI, Président, Monsieur Jean-Claude GUILLAUME, Monsieur Nicolas MATILE, Monsieur Jean-Luc CLAMOU et Madame Carol MILLO-DORFMANN, assesseurs, assistés de Madame Christèle SETTINIERI, Greffier.