

Cour d'appel, 23 mars 1970, Grands Hôtels de Londres et du Monte-Carlo Palace c/ L'Union Parisienne

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	23 mars 1970
<i>IDBD</i>	25482
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1970/03-23-25482>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Renouvellement du bail - Durée du bail renouvelé - Application de l'article 2 § 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 - Valeur locative équitable : Critères.

Résumé

Aux termes de l'article 2 paragraphe 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, la durée du nouveau bail doit être égale à la durée du bail échu, si celui-ci avait une durée déterminée, mais sans que cette durée puisse être supérieure à neuf ans.

Il s'ensuit que si le bail expiré a été fait pour dix-huit ans et a reçu exécution pendant cette période, la durée du bail renouvelé doit être fixée à 9 ans, sans qu'il appartienne au juge de fixer une durée moindre.

La détermination de la valeur locative équitable du bail renouvelé tient compte des éléments d'appréciation que constituent la surface, l'aménagement, la nature des locaux, l'importance de leur emplacement, la nature de l'exploitation et les commodités offertes pour l'entreprendre, le prix antérieurement fixé, l'augmentation du coût de la vie et la situation économique dans la Principauté.

La Cour,

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté en la forme par la Société des Grands Hôtels de Londres et Monte-Carlo Palace, d'un jugement rendu le 16 janvier 1969, par la Commission arbitrale des Loyers commerciaux, qui, sur la demande de renouvellement de bail faite, le 29 juin 1966, par la Société Banque de l'Union Parisienne C.F.C.B. pour les locaux qu'elle occupe dans un immeuble sis ., a fixé à 20 000 F., par an, et à neuf années les prix et durées du bail renouvelé ;

Considérant que la société appelante, locataire principal, ayant résilié le 18 septembre 1969, le bail qui la liait à la Société Monte-Carlo Résidence Palace, propriétaire de l'immeuble, cette dernière intervenant le 24 novembre 1969, a pris des conclusions communes avec la Société des Grands Hôtels de Londres et Monte-Carlo Palace, pour demander acte de ce qu'elle se trouvait au droit de ladite société et voir adjuger à chacune, en ce qui les concerne, les fins de l'exploit d'appel du 16 avril 1969 ;

Considérant que ledit exploit faisant grief à la décision attaquée d'avoir fixé :

1° à neuf ans la durée du nouveau bail, alors que celle-ci ne pourrait être supérieure à trois ans,

2° à 20 000 F. le prix du loyer, alors que la valeur équitable des lieux loués serait supérieure, conclut, à la réformation du jugement attaqué et demande le renouvellement du bail pour trois ans et un loyer de 30 000 F. par an ;

Considérant que la Société Monte-Carlo Résidence Monte-Carlo Palace, propriétaire de l'immeuble, ayant accepté la résiliation du bail qu'elle a consenti à la Société appelante et ne contestant pas le droit de la Société Banque de l'Union Parisienne C.F.C.B., sous locataire, de demander le renouvellement de son bail, a seule qualité pour consentir audit renouvellement et est, par conséquent, recevable en son intervention ; que, par ailleurs, la Société appelante ayant un intérêt propre à voir réviser le loyer, à compter du 1er octobre 1966, a qualité pour poursuivre l'action ;

Considérant sur la durée du bail renouvelé, qu'aux termes de l'article 2 § 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, la durée du nouveau bail doit être égale en l'espèce, à la durée du bail échu, si celui-ci avait une durée déterminée mais sans que cette durée puisse être supérieure à neuf ans ;

Considérant que le bail expiré à été fait pour dix-huit ans, et a reçu exécution pendant cette période ; qu'il ne peut être renouvelé pour dix-huit ans sa durée devant être limitée à celle maximum fixée par le législateur, sans qu'il appartienne au juge de fixer une durée moindre ; qu'en conséquence, le bail doit être renouvelé pour neuf ans ;

Considérant sur le prix du loyer, que la Commission arbitrale a tenu compte de la surface, de l'aménagement, de la nature des locaux, de l'importance de leur emplacement, de la nature de l'exploitation et des commodités offertes pour l'entreprendre, du prix antérieurement fixé, de l'augmentation du coût de la vie et de la situation économique dans la Principauté, tous éléments d'appréciation pouvant justifier d'une fixation correspondant à une valeur locative équitable ; que son évaluation est, toutefois, insuffisante ; que les éléments de la cause permettent, en effet, de fixer le loyer dû à compter du 1er octobre 1966, date d'expiration du bail précédent, à 25 000 F. ;

PAR CES MOTIFS, et ceux non contraires des premiers juges ;

Reçoit la Société des Grands Hôtels de Londres, et Monte-Carlo Palace en son appel régulier en la forme ;

Reçoit la Société Monte-Carlo Résidence Palace en son intervention ;

Au fond,

Réformant pour partie ;

Constate l'accord des Sociétés appelante et intervenante pour résilier le bail consenti par la Société Monte-Carlo Résidence Palace, propriétaire de l'immeuble à la Société des Grands Hôtels de Londres et Monte-Carlo Palace, locataire principal ;

Fixe à 25 000 F. par an, et à neuf années le prix et la durée du nouveau bail consenti en renouvellement par la Société Monte-Carlo Résidence Palace à la Société Banque de l'Union Parisienne C.F.C.B. ;

Dit que faute par la Société Monte-Carlo Résidence de dresser un nouveau bail dans les conditions fixées ci-dessus et de l'envoyer à la signature de la Banque de l'Union Parisienne C.F.C.B. dans le délai d'un mois de la signification du présent arrêt, ce dernier vaudra bail.

MM. Cannat prem. prés., François subst. proc. gén., MMes Marquet et Sanita av. déf., Merceron-Vicart av. Barreau de Nice.