

Cour d'appel, 19 octobre 1970, SCI S. Al. c/ S.

| | |
|--------------------------------|---|
| <i>Type</i> | Jurisprudence |
| <i>Juridiction</i> | Cour d'appel |
| <i>Date</i> | 19 octobre 1970 |
| <i>IDBD</i> | 25004 |
| <i>Matière</i> | Commerciale |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort |
| <i>Thématiques</i> | Immeuble à usage commercial ; Immeuble à usage d'habitation ; Baux ; Baux commerciaux |

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1970/10-19-25004>

Abstract

Baux commerciaux

Renouvellement - Loyer - Eléments d'appréciation - Locaux d'habitation abritant un commerce de chambres meublées.

Résumé

L'agencement intérieur des meublés étant analogue à celui des appartements à usage d'habitation et le caractère de ces locaux s'apparentant, un mode d'évaluation propre aux loyers d'habitation peut constituer un élément d'appréciation utile pour la fixation équitable du prix du loyer renouvelé.

La Cour,

Statuant sur les appels principal et incident régulièrement interjetés par la Société Civile Immobilière S. Al. et S., propriétaire et locataire de locaux à usage commercial, sis à Monte-Carlo, contre un jugement du quinze janvier mil neuf cent soixante-dix, par lequel la Commission arbitrale des loyers commerciaux a fixé à quatre mille sept cents francs le loyer annuel des lieux pour un bail de trois, six, neuf ans, renouvelé au premier octobre mil neuf cent soixante-neuf ;

Considérant que la Société S. Al. demande que la valeur locative équitable des locaux soit fixée à six mille francs par an ; subsidiairement, de la dire fondée à invoquer les critères économiques retenus par le législateur pour la valeur locative des locaux à usage d'habitation, le local litigieux étant un appartement abritant un commerce de chambres meublées ; qu'elle conclut, par suite, à la désignation d'un expert chargé d'établir la surface corrigée à la date du premier octobre mil neuf cent soixante-neuf et la majoration pour usage commercial à lui appliquer et de fournir tous autres éléments d'appréciation ;

Considérant que S. s'oppose à la détermination du loyer d'après la surface corrigée, contestant au surplus, la surface des locaux et leur classement en catégorie 2A ; qu'estimant l'offre qu'il a faite de suffisante, il demande, par appel incident, que le loyer soit fixé à quatre mille cinq cents francs ;

Considérant que la cause ne renferme pas d'éléments suffisants d'appréciation sur la surface, la situation, le confort, les aménagements, les facilités d'exploitation des locaux affectés à l'exploitation ; sur la surface de ceux affectés à l'habitation, sur les facteurs correspondant à l'incidence de la commercialité de l'emplacement, sur la valeur locative des locaux ;

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de désigner un expert chargé de rechercher tous éléments d'appréciation permettant de fixer équitablement le prix du loyer renouvelé ;

Considérant que, l'agencement intérieur des meublés étant analogue à celui des appartements à usage d'habitation et le caractère de ces locaux s'apparentant, un mode d'évaluation propre aux loyers d'habitation - au résultat duquel rien n'interdit au juge d'avoir égard - peut constituer un élément d'appréciation utile pour la fixation équitable du prix ;

PAR CES MOTIFS :

Reçoit la Société Civile Immobilière S. Al. et S. en leur appel principal et incident, régulier en la forme,

Avant dire droit au fond :

Nomme Monsieur Gabriel Roussel, demeurant à Roque-brune Cap Martin, expert, aux frais avancés par la Société S. Al., avec mission, dispensé de serment de l'accord des parties, de rechercher les éléments d'appréciation énumérés par l'article 6 de la loi n° 490, du vingt-quatre novembre mil neuf cent quarante-huit, ainsi que tous autres éléments utiles, notamment la surface des locaux, leur classement et leur valeur locative, telle qu'elle résulterait à la date du premier octobre mil neuf cent soixante-neuf, de l'article 14 de l'Ordonnance loi du 17 septembre 1959, éléments permettant de fixer équitablement le prix du nouveau bail ;

Dit que pour l'accomplissement de sa mission l'expert, parties entendues en leurs dires, fins, moyens et conclusions, s'entourera de tous renseignements, examinera tous documents et pièces utiles, conciliera les parties si faire se peut, et à défaut, dressera rapport qui sera déposé au Greffe Général ; dans les deux mois du présent arrêt, pour être par les parties conclu et la Cour statué ce que de droit ;

Dit qu'en cas d'empêchement ou de refus de l'expert commis, il sera pourvu à son remplacement à la requête de la partie la plus diligente par simple ordonnance du premier président ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du quatre janvier mil neuf cent soixante et onze pour être plaidé sur le fond ;

MM. Cannat, prés., Barbat, prem. subst. proc. gén., MMe Marquet, av. déf., Lorenzi, av.