

Cour d'appel, 13 mars 1972, M. c/ consorts B.-C.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	13 mars 1972
<i>IDBD</i>	25027
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1972/03-13-25027>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux d'habitation

Loyer - Majorations successives - Limite - Valeur locative légale.

Résumé

Un bailleur ne peut sous l'empire de l'Ordonnance-Loi n° 59-669 du 17 septembre 1959, en cours de bail, obtenir de son locataire un loyer correspondant finalement à la valeur locative que d'une manière progressive par le jeu de majorations successives, égales chacune au sixième du loyer applicable pendant l'année précédente, à condition que le nouveau loyer ainsi calculé ne dépasse à aucune de ses échéances la valeur locative définie par la loi.

La Cour,

Statuant sur l'appel interjeté par H. M., d'un jugement rendu le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante et onze, par la Commission arbitrale, lequel a dit que ledit M. devra payer, à partir du quatre février mil neuf cent soixante, le montant de son loyer correspondant à la valeur locative réelle de l'appartement qu'il occupe dans l'immeuble, fixé à cette date à cent quarante-deux francs, quatre-vingt-trois centimes, sur la base d'une classification en catégorie 2B et d'une surface corrigée de quatre-vingt-treize mètres carrés cinquante deux, et arrêté à dix-neuf mille sept cent trente quatre francs, soixante-trois centimes le montant des loyers que devra payer M. à ses bailleurs du quatre février mil neuf cent soixante au onze mars mil neuf cent soixante-neuf ;

Statuant également sur l'appel incident des consorts B.-C. ;

Considérant que ces appels sont réguliers en la forme ;

Considérant que M. fait grief à la décision entreprise d'avoir statué en violation des dispositions du dernier alinéa de l'article 14 de l'Ordonnance-Loi n° 669 du 17 septembre 1959 ; qu'il soutient, en effet, que selon ce texte, le loyer exigible est égal au loyer applicable pendant l'année précédente, majoré du sixième de son montant à compter du premier octobre mil neuf cent cinquante-neuf, jusqu'à ce qu'il atteigne le montant de la valeur locative ; qu'ainsi le loyer exigible ne saurait être immédiatement égal à cette valeur locative et qu'il ne peut l'atteindre finalement que par paliers successifs ; qu'en l'espèce, le loyer applicable au quatre février mil neuf cent soixante date de référence, était de soixante-dix francs, quinze centimes par mois, que ce chiffre pouvait seul servir de base au calcul des loyers ultérieurs ; que le loyer applicable ne pouvait être augmenté chaque année que du sixième de son montant de l'année précédente, jusqu'à ce qu'il atteigne la valeur locative ; que c'est donc à tort que la Commission arbitrale, suivant les conclusions de l'expert, a jugé que la valeur locative de cent quarante-deux francs, quatre-vingt trois centimes, sous prétexte qu'elle n'était pas contestée par le locataire, représentait le loyer exigible dès le quatre février mil neuf cent soixante et l'avait soumise aux majorations légales ultérieures ;

Qu'il conclut à la réformation du jugement et offre de payer le montant des loyers réellement dus par lui en application du dernier alinéa de l'article 14 de l'Ordonnance-Loi précitée et après compte à faire entre les parties ;

Considérant que les consorts B.-C. concluent à la confirmation du jugement entrepris et qu'ils demandent en outre, que le loyer soit fixé jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent soixante et onze ;

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'Ordonnance-Loi n° 669 qu'un bailleur ne peut, en cours de bail, obtenir de son locataire un loyer correspondant finalement à la valeur locative que d'une manière progressive et par le jeu de majorations successives, égales chacune au sixième du loyer applicable pendant l'année précédente, à condition que le nouveau loyer ainsi calculé ne dépasse à aucune de ses échéances la valeur locative définie par la loi ;

Considérant que l'expert a raisonné en distinguant deux cas :

- d'une part, celui d'un appartement qui a toujours été dans le même état et pour lequel il a toujours été réclamé un loyer insuffisant que le bailleur désire majorer de manière à obtenir un loyer égal à la valeur locative ;
- d'autre part, celui d'un appartement dont le propriétaire augmente le loyer à la suite d'améliorations ayant entraîné un changement de catégorie ;

Que se fondant sur la différence existant entre ces deux situations, il a estimé que, dans la première, l'article 14 de l'Ordonnance-Loi susvisée devait s'appliquer comme le soutient l'appelant, tandis que, dans la seconde, le locataire était obligé, en raison des importantes améliorations apportées à l'immeuble, de payer immédiatement un loyer correspondant à la valeur locative ;

Considérant toutefois que la loi ne distingue pas entre les circonstances qui sont susceptibles d'entraîner un réajustement du prix du loyer, celui-ci pouvant être justifié, comme en l'espèce, par un changement de la catégorie de l'immeuble ;

Considérant qu'en suivant sa méthode l'expert a obtenu des chiffres qui constituent bien la valeur locative théorique à compter du quatre février mil neuf cent soixante, mais qui ne sauraient représenter le loyer exigible depuis cette date, en

raison du sens restrictif du dernier alinéa de l'article 14 ; que ce dernier loyer doit être fixé en majorant chaque année le loyer applicable pendant l'année précédente, d'une somme égale au sixième de son montant, sans qu'il puisse en aucun cas dépasser à chaque palier la nouvelle valeur locative résultant des augmentations légales applicables au prix de base de cent quarante-deux francs, quatre-vingt-trois centimes, que tel était d'ailleurs le principe retenu par le jugement du deux juin mil neuf cent soixante-neuf ;

Considérant dans ces conditions, que les conclusions de l'expert doivent être rejetées ; qu'il y a lieu, dans le silence de M., d'accueillir la demande des consorts B.-C. tendant à obtenir la fixation du loyer jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent soixante et onze, en raison de la vente de l'appartement à cette date ; qu'il convient, par conséquent, de faire établir par les parties le compte des loyers exigibles de M. depuis le quatre février mil neuf cent soixante, jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent soixante et onze, en majorant chaque année le loyer applicable pendant l'année précédente du sixième de son montant, soit soixante-dix francs, quinze centimes, au départ, sans qu'il puisse, en aucun cas, dépasser la valeur locative fixée à cent quarante-deux francs, quatre-vingt-trois centimes, le quatre février mil neuf cent soixante et soumise à l'effet des majorations légales ultérieures ;

Considérant qu'il n'est par ailleurs apporté aucun élément de preuve satisfaisant en ce qui concerne tous autres moyens ou arguments présentés par les parties ;

PAR CES MOTIFS :

En la forme, reçoit H. M. en son appel ;

Au fond, dit cet appel bien fondé ;

Réforme le jugement entrepris ;

Dit que les parties établiront le compte des loyers dus par M. depuis le quatre février mil neuf cent soixante jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent soixante et onze, en majorant chaque année le loyer applicable pendant l'année précédente du sixième de son montant soit soixante-dix francs, quinze centimes au départ sans qu'il puisse en aucun cas dépasser la valeur locative fixée à cent quarante-deux francs quatre-vingt-trois centimes le quatre février mil neuf cent soixante et soumise à l'effet des majorations légales ultérieures ;

Rejetant en tant que de besoin comme inutiles ou mal fondées toutes conclusions plus amples ou contraires des parties ;

MM. Cannat, prem. prés., François, prem. subst. proc. gén. ; MMe Boisson, Marquet et Sanita, av. déf.