

Cour d'appel, 5 mars 1974, C. c/ T.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	5 mars 1974
<i>IDBD</i>	25694
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux ; Commercial - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1974/03-05-25694>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Loyer - Fixation d'accord parties - Portée dans le temps - Clause d'indexation (échelle mobile) - Condition d'application

Résumé

La fixation d'accord parties d'un loyer commercial, sans vice du consentement, est réputée correspondre à la valeur locative du local à la date du bail et ne peut, a posteriori, être jugée excessive.

Si l'article 23 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 autorise l'insertion d'une clause d'indexation dans un bail commercial, une telle convention ne saurait avoir qu'une valeur indicative car elle ne peut aller à l'encontre des dispositions d'ordre public de la loi concernant la périodicité et les éléments de fixation de la valeur locative.

LA COUR,

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté le 19 juin 1973, par les sieurs R. et M. C., co-proprétaires d'un magasin sis ., à l'encontre d'un jugement rendu par la Commission Arbitrale des loyers commerciaux, le 10 mai 1973, à l'occasion du renouvellement du bail commercial consenti au sieur E. T., qui exerce dans les lieux un commerce de timbres-poste de collection ;

Attendu que ce bail authentique, en date du 8 octobre 1963, enregistré le 9 octobre, avait été consenti pour 3, 6 ou 9 années, à compter du 1er décembre 1963 au loyer de 12 000 F. par an, et comportait une clause d'indexation sur l'indice des prix de détail de l'agglomération parisienne dit des 250 articles ; qu'il n'a, pendant sa durée, fait l'objet d'aucune demande de révision ni de jeu de la clause d'indexation ;

Attendu que par lettre recommandée avec accusé de réception du 17 novembre 1972, les sieurs C. avisaient T. qu'ils étaient disposés à renouveler le bail à son échéance, sous réserve d'en voir fixer le loyer à 17 000 F., prix résultant approximativement de l'indexation sur le coût de la construction en France, indice classiquement retenu en matière de loyers commerciaux et qu'ils demandaient d'appliquer ;

Attendu que le jugement entrepris, après avoir énoncé l'état, la superficie et la situation du local, a considéré que sa valeur locative en 1963 « ne correspondait pas au prix excessif de 12 000 F. », convenu au bail, mais tenant compte de la période de 9 ans, durant laquelle n'était pas intervenue de majoration, cependant que se manifestait une hausse des conditions économiques et des loyers commerciaux, a fixé le loyer nouveau à 12 600 F., à compter du 1er décembre 1972 ; que la Commission, se reconnaissant compétente pour apprécier l'opportunité d'une clause d'indexation, déclarait que celle demandée en substitution n'ayant jamais été appliquée, son insertion dans le nouveau bail n'apparaissait pas nécessaire ;

Attendu qu'en leur exploit et leurs conclusions, les appelants reprochent à ce jugement d'avoir mal situé le magasin et défini ses qualités d'exploitation, d'avoir tiré argument des frais d'aménagement du locataire, qui prouvent au contraire l'intérêt que le local avait pour lui et justifient sa mise en vente à 190 000 F, d'avoir jugé excessif, pour aboutir à une augmentation dérisoire, un loyer librement débattu en 1963 et dont la réduction n'a jamais été demandée, et enfin d'avoir reconnu l'inopportunité d'une clause d'indexation, alors que sa compétence d'attribution résultant des articles 5 et 6 et non 5 et 8 de la loi n° 490, ne lui en octroie pas le pouvoir ; qu'ils estiment leur demande d'un loyer de 17 000 F, conforme à la valeur locative appréciée selon l'article 6 de la loi ;

Attendu que T. soutient que les premiers juges ont sainement apprécié la situation défavorable du magasin, sur une artère peu fréquentée des touristes, dans un immeuble vétuste et que seul un lourd effort d'aménagement a rendu convenable ;

Que le caractère excessif du loyer initial est confirmé par l'absence, pendant 9 ans de toute demande de révision ; qu'à juste titre aussi a été refusée une substitution d'indice et rejetée l'opportunité d'une clause d'indexation, en sorte que le jugement devrait être confirmé en toutes ses dispositions ;

Attendu que c'est à tort que les premiers juges ont déclaré que le prix de 12 000 F, fixé au bail de 1963 était excessif et ne correspondait pas à la valeur locative moyenne de l'époque ; que ce prix, conclu entre les parties sans nul vice allégué de la volonté, n'a plus à être apprécié a posteriori, car il correspondait à la valeur librement convenue du loyer entre les parties ; qu'il apparaît seulement que les propriétaires l'ont estimé suffisamment avantageux pour eux en n'usant pas pendant 9 ans de la faculté légale ou même conventionnelle d'en obtenir la majoration, qu'il peut également être envisagé qu'ils aient tenu compte des frais importants d'amélioration faits par leur locataire ; qu'ils ne sauraient, pour autant, être privés du droit de faire déterminer à l'occasion du renouvellement du bail, la valeur locative des locaux sans perdre de vue ce loyer conventionnel, mais surtout par référence aux critères posés par l'article 6 de la loi ;

Attendu, par contre, qu'ils ont à juste titre refusé de prendre en considération, comme base de cette valeur locative, le calcul fait par les propriétaires, dans leur lettre recommandée, par référence à l'indice des prix de la construction en France ;

Attendu, en effet, que si la loi n° 490 autorise en son article 23 l'insertion d'une clause d'indexation dans un bail commercial, une telle convention ne saurait avoir qu'une valeur indicative, car elle ne peut aller à l'encontre des dispositions d'ordre public de la loi, tant en ce qui concerne la périodicité que les éléments légaux de fixation de la valeur locative équitable, auxquels doit être adapté le jeu de l'échelle mobile choisie, l'article 21 prévoyant d'ailleurs des révisions de loyers « *nonobstant toute convention contraire* » ;

Attendu, en tous cas, qu'une telle clause ne peut être envisagée que pour autant qu'elle résulterait d'un accord formel des parties et qu'il est impossible à l'une d'elles d'imposer la substitution d'un indice unilatéralement choisi, et, en l'espèce sans nécessité absolue, l'indice des 250 articles ayant été remplacé en France par un nouvel indice officiel, autre que celui de la construction ;

Que c'est donc à juste titre que les premiers juges, retenant leur compétence en vertu de l'article 8, alinéa 1er qui vise « *les conditions fixées judiciairement* », ont rejeté la modification de l'indice, faute d'accord des parties sur ce point et, ne pouvant l'imposer, ont refusé son insertion dans le bail nouveau ; qu'ils ont toutefois recouru à tort à une notion de défaut d'opportunité qui ne peut relever que de la convention ;

Attendu qu'il appartient à la Cour de déterminer, conformément aux critères définis par les alinéas 2 et 3 de l'article 6, la valeur locative du magasin litigieux, compte tenu de la demande et de la position prise par le locataire qui, après avoir formulé une offre légère de majoration en conciliation, puis laissé entendre, au moins implicitement, comme l'a relevé le jugement, qu'il concluait à une réduction du loyer, demande aujourd'hui la confirmation de ce jugement ;

Attendu que cette dernière prétention elle-même ne saurait être accueillie parce qu'il apparaît que la simple majoration de principe admise par la Commission procède de l'inexacte conception d'un loyer initial exagéré, rejetée par la Cour faute de pouvoir remettre en cause la régularité d'une valeur locative agréée et maintenue pendant 9 ans par les deux parties ; qu'ils faut retenir aussi qu'une évolution en hausse n'a cessé de se manifester durant cette période ; qu'une majoration plus sensible s'impose et se trouvera en harmonie avec des loyers récemment fixés pour des magasins de surface bien moindre et dans un quartier très voisin ;

Qu'en tenant compte d'une superficie de 70 mètres carrés, de la proximité de la poste et d'hôtels ou de grands immeubles, mais aussi, en sens contraire et comme l'autorise le 3e alinéa de l'article 6, de la faiblesse des résultats commerciaux de ces dernières années, la Cour estime avoir des éléments suffisants d'appréciation pour fixer à 14 000 F par an à compter du 1er décembre 1972, jour du renouvellement incontesté du bail, le loyer du magasin sis ., exploité par le sieur T. ;

Attendu que les dépens doivent être équitablement partagés entre les parties qui succombent chacune sur un chef de ses prétentions ;

PAR CES MOTIFS,

Accueille en la forme les sieurs R. et M. C. en leur appel ; les y déclare partiellement fondés et y faisant droit quant à la réformation du prix de loyer retenu par les premiers juges, fixe à 14 000 F par an à compter du 1er décembre 1972, le loyer du magasin sis ., dont le renouvellement de bail, au profit du locataire T., est incontesté ;

Confirme pour le surplus le jugement entrepris, notamment en ce qu'il a refusé la modification unilatérale d'une clause d'indexation et son insertion au nouveau bail ;

MM. Bellando de Castro pr., Default prem. subst. gén., MMe Sanita et Boeri av. déf., Sbarrato av.