

## Cour d'appel, 29 octobre 1974, S.C.I. Spring Alexandra c/ SAM Office Monégasque d'Automobile.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	29 octobre 1974
<i>IDBD</i>	25730
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Décision postérieure</i>	<a href="#">Cour de révision, 3 novembre 1976</a> <sup>[1 p.4]</sup>
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux ; Commercial - Général

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1974/10-29-25730>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Baux commerciaux

Loyer en cours de bail - Révision - Éléments d'appréciation

### Résumé

La révision d'un loyer en cours de bail, par application de l'article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, ne peut intervenir sur la base des seuls critères prévus par l'article 6 de la loi pour fixation de loyer à l'occasion d'un renouvellement de bail. Il peut notamment être fait référence au loyer en cours, qui, correspondant a priori à la valeur locative au jour de sa fixation, constitue l'élément le plus utile de comparaison et il doit également être tenu compte des circonstances économiques générales ainsi que de celles propres au fonds.

---

### LA COUR,

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté par la S.C.I. Spring Alexandra, propriétaire, à l'encontre d'un jugement de la Commission arbitrale des Loyers commerciaux, du 21 février 1974, qui, après expertise, a fixé à 48 000 F le loyer de sa locataire, la Société Office Monégasque Automobile (O.M.A.) à compter du 1er janvier 1972 ;

Qu'en son exploit d'appel, elle fait grief aux premiers juges d'avoir opéré, sans motivation pertinente un abattement de 20 % sur l'appréciation du loyer par l'expert Bresson, à 59 800 F, bien qu'ils fassent l'éloge de son travail « *très étudié et consciencieux, apportant des éléments d'appréciation particulièrement sérieux* » ; qu'elle estime que la mention, même dans le dispositif, du loyer antérieur de 30 000 F, établirait la méconnaissance de l'article 21 se référant aux critères de l'article 6, en ce que le jugement aurait simplement appliqué un taux de majoration sans fixer une valeur locative équitable au vu des critères légaux ; qu'elle lui reproche encore d'avoir rejeté la référence à la superficie des locaux au motif critiquable qu'il ne s'agit pas d'une exploitation industrielle mais commerciale et fait inopportunistement allusion aux faibles résultats financiers de l'exploitation ; qu'il aurait enfin rejeté à tort des éléments de comparaison fournis venant corroborer l'appréciation de l'expert ;

Qu'en ses conclusions en réplique, elle réfute les arguments de l'O.M.A. concernant une crise qui n'existait pas au 1er janvier 1972 et n'entend pas subir les conséquences des méthodes d'exploitation de sa locataire, qui paie depuis longtemps ses loyers en retard et a perdu la concession de la General Motors, toutes circonstances inopposables au bailleur ;

Attendu que l'O.M.A. rappelle qu'elle est titulaire d'un bail en cours, venant à expiration le 31 décembre 1989, pour une exploitation exclusive de vente et achat d'automobiles, garage, station service, dont le loyer fixé à l'origine en 1954, à 4 500 F, a été porté à 30 000 F, à dater du 1er janvier 1971 et souligne l'exagération de la demande qui tendait à le voir porter à 75 000 F après un an de fixation ; qu'en approuvant la motivation des premiers juges qui ont tenu compte d'une crise, phénomène général déjà manifesté au début de 1972, parmi les éléments d'appréciation d'un loyer équitable, et en soutenant que l'appréciation qu'avait faite l'expert Bresson d'une valeur au mètre carré est inapplicable à son local, elle conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris, bien qu'il ait retenu un chiffre un peu supérieur à l'appréciation de son expert officieux M. Brico,

Attendu que la Commission arbitrale a écarté, à juste titre, les avis des experts officieux choisis par chacune des parties pour se limiter à l'examen de l'expertise judiciaire dont elle a apprécié la qualité, tout en lui reprochant d'avoir omis l'examen des conditions particulières et la nature de l'exploitation ; que cette motivation fait l'objet de l'une des critiques de l'appelante ;

Mais attendu qu'il ne doit pas être perdu de vue, et la Commission l'avait fermement mentionné dans son jugement avant dire droit du 27 avril 1972, que la présente action en révision de loyer en cours de bail est régie par l'article 21 de la loi n° 490 ; qu'il ne saurait donc être fait droit à la prétention de la Société propriétaire de se référer aux seuls critères de l'article 6 comme s'il s'agissait de la fixation du loyer lors d'un renouvellement de bail, ainsi que la Cour a été appelée à le juger le 9 avril 1974 ;

Attendu, en effet, que si l'article 21 fait une référence à l'article 6 pour les critères qu'il énonce d'appréciation de la valeur locative, il ne peut être oublié que la variation du loyer par rapport à la dite valeur locative dépend essentiellement d'une modification dans les conditions économiques générales, les conditions d'exploitation de la branche de commerce à laquelle appartient le fonds ou les conditions particulières de ce fonds ; que l'article 6 lui-même énonce d'ailleurs ces conditions particulières et même « *les bénéfices réalisés par le locataire* », dans les éléments facultatifs d'appréciation non limitativement énumérés ; que la Commission était donc fondée à tenir compte des éléments tirés de la nature et de la propriété du fonds, omis par l'expert, pour apporter une réfaction à l'appréciation de celui-ci, sans méconnaître pour autant la situation favorable et l'importante superficie des locaux ; que si la crise n'avait pas, au début de 1972, pris toute son ampleur actuelle, il faut retenir que le commerce des encombrantes voitures de grand luxe était déjà atteint et qu'il convient aussi pour une fixation de loyer dans le passé de retenir les normes et prix de l'époque ;

Attendu que l'appelante ne saurait davantage être suivie lorsqu'elle reproche au jugement d'avoir mentionné le loyer actuel, laissant ainsi entendre qu'il le tenait comme élément d'appréciation, à la faveur d'un pourcentage de majoration ;

Attendu, en effet, que dans le cadre d'application de l'article 21, la variation des circonstances économiques, condition de recevabilité de la demande, est également un élément d'appréciation du loyer à appliquer et qu'il convient de se référer au loyer antérieur, ne serait-ce que dans la mesure où il peut, a priori, être considéré comme ayant correspondu à la valeur locative au jour où il a été fixé et constituer un élément de comparaison au moins égal à celui qui résulterait des loyers de fonds différents par leur superficie, leur situation ou leur exploitation ;

Attendu que, cependant, la Commission arbitrale ne s'est pas bornée, comme le lui reproche l'appelante, à retenir un indice de majoration, comme l'expert l'avait prévu en première méthode d'évaluation, mais a retenu le chiffre moyen résultant de trois méthodes et l'a réduit en fonction de l'omission par l'expert des conditions économiques invoqué que si le taux de réfaction de 20 % n'est pas appuyé d'une motivation précise, il faut reconnaître qu'il aboutit à un chiffre de loyer représentant une évolution en hausse qui n'est pratiquement jamais atteinte pour une révision intervenant au bout d'une année seulement ;

Que l'ensemble de ces considérations fait apparaître que la fixation du loyer en révision à 48 000 F à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1972 tient un large compte des intérêts de la Société propriétaire et qu'il y a lieu de faire droit aux conclusions de l'intimée tendant à la confirmation de la décision entreprise :

Attendu que la Société Spring Alexandra qui succombe en son recours doit supporter les dépens d'appel, ceux de première instance demeurant partagés en raison de la succombance réciproque des parties devant la Commission arbitrale ;

**PAR CES MOTIFS,**

Accueille en la forme la Société Spring Alexandra en son appel, mais l'y déclare mal fondée et l'en déboute ;

Confirme le jugement de la Commission arbitrale des loyers commerciaux du 21 février 1974 ; dit qu'il sortira son plein et entier effet,

MM. de Monseignat prem. pr., Default prem. subst. gén., MMe Marquet, Clérissi av. déf et Tassy (du barreau de Nice) av.

## Notes

## Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1976/11-03-25840>