

Cour d'appel, 26 avril 1977, S. c/ G.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	26 avril 1977
<i>IDBD</i>	25860
<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/1977/04-26-25860>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Bail de 3, 6 ou 9 ans - Fin de chaque période triennale - Caractère - Majoration de loyer demandée - Révision en cours de bail

Résumé

Dans le cas d'un bail commercial de 3, 6 ou 9 années, la fin de chaque période triennale, sauf la dernière, ne caractérise pas un renouvellement de bail ; une majoration de loyer demandée à cette occasion doit être considérée comme une révision en cours de bail et être appréciée en tenant compte de l'évolution des loyers antérieurs.

La Cour

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté, en la forme, par le sieur G. S., à l'encontre du jugement de la Commission Arbitrale des Loyers commerciaux du 1er avril 1976 qui, faisant droit à la demande de son propriétaire le sieur C. G., tendant à la fixation du loyer du local sis . à l'occasion du renouvellement, à compter du 1er octobre 1975, d'un bail originellement en date du 13 septembre 1954, a fixé ledit loyer à 4 500 francs par an ;

Attendu qu'en son acte d'appel, S. reproche à cette décision d'avoir inexactly admis qu'il s'agissait d'un renouvellement de bail, avec pour conséquence l'appréciation du loyer selon les normes prévues à l'article 6 de la loi n° 490, ce qui eût été possible en 1972, mais n'a pas été demandé au moment où le bail de 3, 6 ou 9 années s'était renouvelé pour la deuxième fois, ainsi que G. l'avait expressément reconnu en une lettre du 16 juin 1975 ; qu'il ne pouvait donc s'agir, au premier octobre 1975, que de la fin de l'une des périodes triennales qui, incluses dans la durée globale du bail, ne comportent pas le renouvellement de celui-ci ; qu'il ajoute que pour admettre la thèse du demandeur, les premiers juges ont dû faire état, à tort, d'une novation aux accords contractuels qui aurait résulté d'un échange de lettres des 16 juin et 20 novembre 1975, alors cependant que leurs termes n'indiquent en rien une novation, qui ne se présume pas ; qu'en retenant que la demande de G., dont la mauvaise formulation est sans incidence sur la réalité juridique de la situation, doit être considérée comme portant sur une révision du loyer en cours de bail, il soutient que l'augmentation démesurée faisant passer ce loyer de 1 400 francs à 4 500 francs en moins de trois ans, ne peut être admise dans le cadre de l'article 21 de la loi, alors surtout qu'il ne peut plus être tenu compte des résultats favorables de l'exploitation ; qu'il demande de déclarer satisfaisante son offre d'un loyer de 1 824 F à compter du 1er octobre 1975 ;

Attendu que G. soutient que S. ne peut soulever pour la première fois, en cause d'appel, l'irrecevabilité de la demande telle que formulée au préliminaire de conciliation, formalité d'ordre public, alors que, devant le magistrat conciliateur, il n'a formé de protestation que sur le montant du loyer réclamé et que devant la Commission Arbitrale, il a admis, en ses conclusions, que le bail s'était renouvelé le 1er octobre 1975 pour six ans ; que l'intimé estime donc l'appel irrecevable en ce qu'il tend à faire juger que la demande de majoration du loyer n'entre pas dans le cadre d'un renouvellement mais d'une révision en cours de bail ;

Qu'il ajoute, subsidiairement, que l'appel serait en tous cas infondé car la thèse de S. serait contraire à l'interprétation donnée par la jurisprudence aux articles 2 et 4 de la loi n° 490, en n'imposant pas au bailleur un délai de forclusion pour faire fixer le loyer après un renouvellement intervenu sans accord sur ce point ; qu'il était donc en droit de faire fixer ce loyer en 1975 même s'il n'entendait pas, comme il l'aurait pu, en faire rétroagir l'effet à 1972 ; qu'il rappelle l'existence des articles 12 et 16 - 1° de la loi n° 490 modifiée, permettant de mettre fin à un bail en cours, pour combattre le caractère déterminant et exclusif de la fin du bail et soutenir que le loyer peut encore être fixé au début de la seconde période triennale ;

Qu'il soutient, au fond, que l'appréciation du loyer à 4 500 francs, selon les critères de l'article 6 est équitable et doit être confirmée, mais qu'en admettant même une référence à ceux de l'article 21, l'offre de S. serait nettement insuffisante ;

Attendu que S. objecte à l'exception d'irrecevabilité de son appel, qu'il se borne, comme défendeur, à opposer un moyen nouveau qui ne tend d'ailleurs qu'à rétablir une réalité juridique, le bail initial s'étant tacitement renouvelé tous les neuf ans, comme G. le reconnaissait lui-même ;

Que, pour le surplus, il persiste à affirmer que la modification du loyer à la fin de la première période triennale ne peut relever que de la révision de l'article 21 pour laquelle il ne peut être tenu compte, notamment, du profit tiré de la mise en gérance du fonds, comme la Commission Arbitrale a cru pouvoir le faire ;

Qu'il dément les arguments tirés par G. de la jurisprudence et des articles 12 et 16 qui visent des cas très particuliers, différents de l'espèce ;

Attendu que si S. n'a pas invoqué devant le magistrat conciliateur l'impossibilité d'un renouvellement du bail à l'occasion d'un changement de période triennale et s'il n'a soulevé cet argument que de façon accessoire devant la Commission, qui le mentionne cependant en ses motifs, le fait qu'il l'invoque à titre principal devant la Cour ne saurait rendre son appel irrecevable, car il ne peut aucunement s'agir d'une demande nouvelle, mais tout au plus d'un moyen nouveau que S., défendeur à l'instance, est toujours en droit d'opposer pour combattre la demande formée contre lui ; que cette demande tendant à la fixation d'un loyer nouveau, le défaut de contestation, devant le magistrat conciliateur, des

modalités de cette fixation ne peut constituer un acquiescement à une situation juridique alléguée, de nature à interdire pour la suite de la procédure une contestation de ce chef par le défendeur ;

Attendu que ne peut davantage être retenue la novation que les premiers juges ont tirée de l'échange de lettres des 16 juin et 20 novembre 1975 : que la première de celles-ci émanant de G. contient une contradiction entre son premier alinéa mentionnant un renouvellement tacite, le 1er octobre 1972, pour trois, six ou neuf années et les deux autres parlant d'un renouvellement à dater du 1er octobre 1975, aux mêmes clauses et conditions sauf la valeur locative ; qu'en sa réponse du 20 novembre, S. se borne à discuter le montant de la majoration, sans se référer aucunement à la notion, équivalente dans la lettre de G., de renouvellement du bail et qu'il ne peut en être déduit une novation modifiant, en-dehors du loyer, le contrat de location existant entre les parties ;

Attendu que la question demeurant à trancher, en vue de l'application de l'article 6 ou de l'article 21 de la loi n° 490, est celle de savoir si un bail commercial de trois, six ou neuf années comporte un renouvellement tous les neuf ans ou à chaque période triennale ;

Attendu que la réponse en est donnée par l'article 2 de la loi n° 490, relatif au renouvellement de plein droit de la location à son échéance, qui prévoit que ses dispositions sont applicables « *au renouvellement des baux comportant plusieurs périodes lorsque le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une de ces périodes autre que la dernière* » ;

Que tel n'a pas été le cas en l'espèce, où G. n'a pas dénoncé le bail pour la fin de la première période triennale mais s'est borné à demander la majoration de loyer à l'occasion d'un prétendu renouvellement ;

Attendu que l'intimé semble bien admettre qu'il n'y ait pas eu renouvellement à la fin de chaque période puisqu'il soutient, en invoquant, selon l'arrêt du 20 mars 1972, l'absence de délai de forclusion, qu'il pouvait encore, en 1975, faire fixer le loyer en vertu du renouvellement de 1972, mais que sa prétention, fondée sur l'application de l'article 4 de la loi n° 490, ne saurait être admise parce que, depuis ce renouvellement, il a déjà fait fixer le loyer, en 1973, selon les modalités d'un bail en cours ;

Attendu, enfin, que les articles 12 et 16 - 1°, modifiés le 21 mars 1975, visent des cas très particuliers, où il peut être mis fin à un bail en cours (reprise, démolition pour reconstruire) mais qu'il ne peut être tenu compte de ces dérogations exceptionnelles pour admettre qu'un renouvellement de bail puisse intervenir à une date autre que celle de son expiration ;

Qu'il doit donc être reconnu qu'à défaut de dénonciation par le bailleur pour le 1er octobre 1975, le bail litigieux, renouvelé le 1er octobre 1972, se trouvait en cours et que la demande de majoration de loyer ne peut être examinée que dans le cadre de l'article 21, sans oublier cependant que celui-ci se réfère à la valeur locative résultant des dispositions de l'article 6 ;

Attendu que la jurisprudence qui s'est instaurée pour l'application de ces deux articles, considère que la détermination de la valeur locative en cours de bail, doit, en sus des bases d'appréciation prévues à l'article 6, seules retenues à l'occasion d'un renouvellement de bail, tenir compte de l'évolution des loyers antérieurs ;

Attendu que si la Commission Arbitrale, estimant devoir faire application de l'article 6, a valablement recherché la valeur locative du magasin exigu mais bien placé, sans tenir compte de la mise en gérance autrement que pour apprécier les facilités d'exploitation qu'il présente, elle ne s'est pas référée au loyer antérieurement fixé et que la hausse qu'elle a admise par rapport à celui-ci ne peut être maintenue dans le cadre de l'article 21, même si l'on considère la hausse très sensible qui s'est manifestée en Principauté pour les services locatifs pendant la période écoulée entre le 1er janvier 1973 et le 1er octobre 1975 ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de réduire à 3 000 francs par an le montant du loyer que S. devra payer à compter de cette dernière date, l'offre faite par lui s'avérant très insuffisante ;

Attendu qu'en raison de la succombance de chacune des parties sur un chef de ses prétentions, les dépens d'appel doivent être partagés entre elles ;

PAR CES MOTIFS,

Accueille en la forme le sieur S. en son appel ;

L'y déclare partiellement fondé en ce qu'il tendait à faire dire et juger que la demande de majoration du loyer commercial à compter du 1er octobre 1975 intervenait en cours de bail et non à l'occasion du renouvellement de celui-ci ; réforme de ce chef le jugement entrepris ;

Déclare toutefois insuffisante l'offre de loyer présentée par lui mais réduit l'appréciation qui en avait été inexactement faite par la Commission Arbitrale par référence à l'article 6 de la loi n° 490 ;

Fixe à trois mille francs (3 000 F) par an à compter du 1er octobre 1975 le loyer du magasin sis . ;

Fait masse des dépens d'appel ; dit qu'ils seront supportés pour moitié par chacune des parties ;

MM. de Monseignat prem. pr., Default prem. subst. gén., MMe Boéri, Sanita av. déf. et Benarrosh (du barreau de Nice) av.