

Cour d'appel, 24 avril 1990, S.A.M. Samexport c/ S.C.I. Guedou.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	24 avril 1990
<i>IDBD</i>	25594
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1990/04-24-25594>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Fixation d'une nouvelle valeur locative - Critères - Convention incluant les charges dans le loyer - Effet indifférent quant à la fixation

Résumé

La valeur locative des locaux commerciaux n'est déterminée que par référence aux critères légaux définis par les articles 21 et 6 de la loi n. 490 du 24 novembre 1948 modifiée : de sorte qu'à supposer établie la convention prétendue selon laquelle les charges seraient incluses dans le prix du loyer, celle-ci s'avèrerait sans influence sur la détermination de cette valeur locative.

Il s'ensuit que la contestation soulevée par l'appelant quant à la réalité de cette convention - ce dont la Cour n'est point saisie - ne saurait faire échec à une nouvelle fixation de la valeur locative.

La Cour,

Statuant sur l'appel relevé par la Société Anonyme monégasque Samexport, locataire commerciale d'un local appartenant à la Société Civile Immobilière Guedou, d'un jugement de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux en date du 20 avril 1989 qui a :

- sursis à statuer uniquement sur le point de savoir si les charges incombant normalement au preneur sont incluses dans le prix du loyer payé au bailleur, ce jusqu'à décision définitive de ce chef du Tribunal de Première Instance saisi par la SCI Guedou suivant exploit du 16 février 1989,
- fixé à la somme de 43 000 F. par an à compter du 1er janvier 1988, le montant du loyer révisé des locaux donnés à bail à la Société Samexport suivant contrat du 20 décembre 1965 ;

Considérant que les faits de la cause et les demandes et moyens des parties sont exactement rapportés dans le jugement déféré auquel la Cour se réfère expressément ;

Considérant que pour statuer de la sorte les premiers juges - saisis par la Société Civile Immobilière Guedou d'une demande en révision du loyer payé par sa locataire la Société Anonyme Monégasque Samexport, en vertu de l'article 21 de la loi n. 490 du 24 novembre 1948, demande à laquelle la Société Anonyme monégasque Samexport ne s'opposait pas dans son principe tout en sollicitant un sursis à statuer préalable à l'effet de permettre au Tribunal de Première Instance, qui avait été saisi de ce chef, par la Société Civile Immobilière Guedou, d'apprécier si les charges locatives étaient comprises dans le montant du loyer payé ainsi qu'elle le soutenait - ont observé que les différentes décisions intervenues sur la fixation du loyer, soit en révision soit à l'occasion du renouvellement du bail, entre la Société Samexport et sa bailleuse (la Société Civile Immobilière Malou aux droits de laquelle se trouve présentement la Société Civile Immobilière Guedou), n'ont jamais indiqué que les charges étaient incluses dans le prix du loyer ;

Qu'ils ont en conséquence estimé que la contestation opposée à cet égard par la Société Samexport ne faisait pas obstacle à ce que la Commission Arbitrale, ayant compétence exclusive à cet égard, puisse se déterminer sur la demande en révision en fonction des critères légaux applicables et fixé, en tenant compte de l'évolution des conditions économiques générales dans la Principauté, la nouvelle valeur locative et le montant du loyer révisé à 43 000 F. par an à dater du 1er janvier 1988 ;

Considérant que la Société Samexport fait grief aux premiers juges de n'avoir fait que partiellement droit à sa demande de sursis à statuer et d'avoir procédé à la fixation du loyer sans égard à l'incidence que le paiement des charges pourrait avoir sur la détermination de la valeur locative ;

Qu'elle soutient que si le bail qui lui a été initialement consenti le 20 décembre 1965 par la Société Civile Immobilière Malou prévoyait que les charges, évaluées à 150 F. par trimestre, seraient payées à l'avance avec le loyer, un nouvel accord est intervenu entre les parties lors de la première révision du loyer suivant lequel les charges seraient incluses dans le montant de celui-ci ;

Qu'elle déclare que cet accord a été appliqué pendant plus de quinze ans en sorte qu'à l'occasion des nombreuses instances ayant opposé les parties quant à la détermination du loyer la Commission Arbitrale a toujours fixé la valeur locative sans référence aucune aux charges ; qu'elle y voit la preuve que la valeur locative aurait ainsi été déterminée, charges incluses ;

Qu'elle relève que l'acte notarié du 17 décembre 1986 par lequel la Société Civile Immobilière Malou a vendu les locaux dont s'agit à la Société Civile Immobilière Guedou fait état de ce « *qu'il existe un différend au sujet du règlement des charges de copropriété dont le locataire ne semble pas s'être acquitté auprès du propriétaire* » ;

Qu'elle rappelle enfin, qu'elle s'est soudainement vue réclamer le paiement des charges à partir du premier trimestre 1987 par sa nouvelle bailleuse laquelle l'a assignée devant le Juge de paix pour en avoir paiement et qu'à la suite d'un

jugement d'incompétence de cette juridiction en date du 30 novembre 1988 la Société Civile Guedou a saisi le Tribunal d'une demande tendant aux mêmes fins ;

Qu'elle sollicite en conséquence l'infirmité du jugement de la Commission Arbitrale déféré en demandant à la Cour d'ordonner le renvoi des parties devant cette Commission « *laquelle devra surseoir à statuer jusqu'à ce que le Tribunal de Première Instance, eu égard aux faits de la cause ait statué sur l'accord des parties ayant modifié le contrat primitif* » ;

Considérant que la Société Civile Guedou, qui conteste l'existence de l'accord invoqué suivant lequel il aurait été convenu que les charges locatives seraient incluses dans le montant du loyer, conclut pour sa part à la confirmation du jugement en se référant tant aux motifs par elle développés en première instance qu'à ceux des premiers juges ;

Sur ce,

Considérant qu'il doit être observé préliminairement que par jugement en date du 1er février 1990, régulièrement versé aux débats, le Tribunal de Première Instance devant lequel la Société Samexport avait soulevé par voie reconventionnelle la question de l'interprétation du bail, en défense à la demande en paiement de charges introduite par la Société Civile Immobilière Guedou, s'est déclaré incompétent à raison du taux de la demande et qu'il n'apparaît pas que la Société Samexport ait pris depuis lors d'initiative procédurale tendant à faire procéder à cette interprétation ;

Considérant qu'aux termes de l'article 21 de la loi n. 490 modifiée du 24 novembre 1984 quelle que soit la date du bail, nonobstant toute convention contraire et quelles que soient les conditions dans lesquelles le prix du loyer aura été fixé celui-ci pourra être modifié, tant en hausse qu'en baisse, à la demande d'une partie lorsqu'elle pourra justifier que le prix payé ne correspond plus à la valeur locative, telle qu'elle résultera de l'application des dispositions de l'article 6 par suite d'une modification :

- soit dans les conditions économiques générales de la Principauté,
- soit dans les conditions particulières affectant le fonds,

Considérant que l'article 6 du même texte dispose que la valeur locative des locaux est évaluée en fonction de l'étendue, de la situation, du confort, des aménagements et des facilités d'exploitation qu'ils présentent ;

Considérant ainsi que la valeur locative n'est déterminée que par référence aux critères légaux ci-dessus définis et que, à la supposer établie - étant observé que la Cour n'est pas saisie de ce chef - une convention prévoyant que les charges seraient incluses dans le prix du loyer s'avèrerait sans influence sur la détermination de cette valeur locative ;

Considérant en conséquence que c'est à juste titre que les premiers juges, qui ont au surplus opportunément relevé qu'aucune des diverses décisions antérieures de la Commission Arbitrale ne faisait état d'une telle convention, ont estimé que la contestation soulevée par la Société Samexport ne pouvait faire échec à une nouvelle fixation de la valeur locative et, en l'espèce, du loyer en résultant ;

Qu'il suit que la décision entreprise, qui n'est pas critiquée en ce qu'elle a fixé à 43 000 F. au 1er janvier 1988 la nouvelle valeur locative et le montant du loyer révisé, doit être purement et simplement confirmée ;

PAR CES MOTIFS,

Et ceux non contraires des Premiers Juges,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

Statuant dans les limites de l'appel ;

Confirme le jugement entrepris ;

MM. Huertas, prem. prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Mes Léandri et Sanita, av. déf.

Note

Confirmation de la décision du 20 avril 1989 rendue par la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux