

Cour d'appel, 9 mai 1995, Société Doric c/ L.-D.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	9 mai 1995
<i>IDBD</i>	26376
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1995/05-09-26376>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Renouvellements successifs : de trois ans en trois ans - Congé donné à l'expiration des trois ans : valable

Résumé

L'article 2 alinéa 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux qui est d'ordre public, selon lequel le bail est renouvelé ne peut avoir une durée inférieure à trois ans, s'applique à l'occasion du renouvellement des baux, sans aucune formalité, sauf si le locataire a déclaré renoncer au bénéfice de ladite loi trois mois au moins avant l'échéance du contrat de location, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Dès lors que le contrat d'une durée, d'un an est venu normalement à expiration le 18 février 1977 et que par l'effet de la loi, sans aucune formalité, en l'absence de toute contestation du locataire, il s'est trouvé renouvelé nécessairement de trois ans en trois ans, le congé donné par le bailleur pour la date du 29 février 1992 correspondant à l'échéance du bail renouvelé, apparaît régulier.

La Cour,

La Cour statue sur l'appel relevé le 6 juin 1994 par la SAM Doric d'un jugement rendu le 13 avril 1994 par la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux.

Référence étant faite pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties au jugement déféré et aux conclusions échangées en appel, il suffit de rappeler les éléments ci-après exposés :

Suivant contrat de bail à loyer signé le 1er mars 1976, C. M. L.-D. a loué des locaux sous condition de jouissance commerciale à la société SAM Doric pour une durée d'une année et pour continuer tant que l'une des parties n'aura pas donné congé en temps voulu et conformément à l'article 1579 du Code civil.

À la date du 26 novembre 1991, J.-M. L.-D. venant aux droits de C. M. L.-D. délivrait congé à la SAM Doric pour les locaux qu'elle louait selon bail du 1er mars 1976 renouvelé tacitement d'année en année avec effet du 1er mars 1992 sans offre de renouvellement et moyennant une indemnité d'éviction, conformément aux articles 9 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

Les parties ne s'étant pas accordées ni sur l'offre du bailleur de payer une indemnité d'éviction de 335 000 francs ni sur la contestation du preneur soulevant l'irrégularité du congé à lui signifiée, la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, saisie par la SAM Doric, a, par le jugement déféré :

- constaté le refus de renouvellement par J.-M. L.-D. du bail commercial signé le 1er mars 1976 et venu à échéance le 29 février 1993 (en réalité 1992),
- déclaré régulier et valide le congé donné par J.-M. L.-D. à la SAM Doric par lettre recommandée avec accusé de réception du 26 novembre 1991 pour le 1er mars 1992,
- dit que le refus de renouvellement n'étant pas justifié par un motif grave ou légitime, la SAM Doric a droit à une indemnité égale au préjudice qui en est résulté pour elle,
- et statuant avant dire droit sur le montant de cette indemnité, ordonné une expertise de ce chef dans les conditions habituelles, en réservant les dépens.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont estimé, sur l'exception de nullité du congé soulevée par la société Doric :

- que les parties, liées par un bail souscrit le 1er mars 1976 pour une durée d'une année à compter de cette date, s'étaient accordées pour qualifier de commerciale une telle location laquelle relève quant à son renouvellement des dispositions de l'article 2 de la loi n° 490 ;
- qu'à l'échéance du bail au 28 février 1977, le contrat de location s'était trouvé renouvelé pour une durée égale sans pouvoir être inférieure à trois ans ni supérieure à neuf ans ; qu'il suit qu'à compter du 1er mars 1977, ledit bail s'est trouvé reconduit pour une nouvelle durée minimum de trois ans, renouvelé successivement pour trois ans à chaque échéance triennale jusqu'au 29 février 1992, date à laquelle le bailleur avait dans les formes prévues notifié à la SAM Doric qu'à compter du 1er mars 1992, son bail ne serait plus renouvelé ;
- qu'en conséquence ledit congé était régulier et que la demande de principe en fixation d'indemnité d'éviction présentée par le preneur était recevable.

La Commission, ayant alors constaté que les parties étaient d'accord sur le principe d'une mesure d'instruction pour déterminer la teneur du préjudice que causait au locataire le non-renouvellement du bail, ordonnait alors une expertise préalable à cet effet.

À l'appui de son appel, la SAM Doric s'en tenant à la contestation de la régularité du congé délivré par le bailleur, soutient que les premiers juges ont commis une erreur d'interprétation du contrat de bail liant les parties, en ce que selon les dispositions de l'article 2 alinéa 2 de la loi n° 490, le bail initial prévu pour un an ne pouvait en droit avoir une durée inférieure à trois ans, si bien que le contrat de location signé le 1er mars 1976 se trouvait être en infraction avec les dispositions d'ordre public concernant sa durée et devait obligatoirement avoir une durée minimum de trois ans venant à échéance le 28 février 1979 et être renouvelé successivement par période de trois ans jusqu'au 28 février 1991.

Elle estime que les premiers juges auraient dû nécessairement rectifier la volonté des parties pour la mettre en conformité avec le texte de loi et imposer pour la première période comme pour les suivantes une durée qui ne soit pas inférieure au minimum légal de trois ans.

Elle demande à la Cour de mettre à néant le jugement critiqué et statuant à nouveau :

- de dire et juger que la première échéance du bail ne pouvait être que celle du 28 février 1979, et que par l'effet des reconductions triennales successives, la dernière en date arrivait à échéance le 28 février 1991, et non pas le 29 février 1992 comme prévu dans le congé signifié le 26 novembre 1991 ;
- de dire et juger enfin que ledit congé doit être déclaré nul et de nul effet ;
- de débouter J.-M. L.-D. des fins de son appel et de le condamner aux dépens.

L'intimé qui adopte le mode de calcul et le raisonnement suivis par la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux sollicite de la Cour la confirmation du jugement entrepris. Très subsidiairement celui-ci, au cas où la thèse de la société Doric serait retenue par la Cour, fait observer qu'une jurisprudence constante décide qu'en cas de congé donné à une date qui ne correspondrait pas à une échéance triennale, il suffit de reporter l'effet de ce congé à l'expiration de la période suivante sans qu'il soit nécessaire de le réitérer.

Ceci étant exposé,

Considérant, sur le différend quant à la date d'échéance triennale du bail commercial signé entre les parties pour laquelle le non-renouvellement dudit bail a été signifié, que les parties dont il est constant qu'elles ont entendu qualifier leur bail de commercial, se sont engagées pour une durée d'un an renouvelable sans limitation de durée ;

Considérant que la loi (article 2) sur les loyers commerciaux qui est d'ordre public s'applique à l'occasion du renouvellement des baux, sans aucune formalité, sauf si le locataire a déclaré renoncer au bénéfice de ladite loi trois mois au moins avant l'échéance du contrat de location, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Considérant dès lors que le contrat d'une durée d'un an signé entre les parties est venu normalement à expiration le 28 février 1977 et que par l'effet de la loi, sans aucune formalité, en l'absence de toute contestation du locataire, il s'est trouvé renouvelé pour une durée qui ne pouvait être inférieure à trois ans, soit jusqu'au 29 février 1980 ; que par l'effet de renouvellements successifs, ledit bail est venu à expiration le 29 février 1992, date à laquelle le bailleur a donné régulièrement congé à la SAM Doric ;

Considérant que la date pour laquelle J.-M. L.-D. a fait connaître à la SAM Doric son intention de ne pas renouveler le bail liant les parties, correspond bien à une date d'échéance dudit bail ainsi que les premiers juges l'ont à juste titre retenu ;

Qu'il convient de déclarer régulier et valide le congé délivré par le bailleur à la SAM Doric suivant lettre recommandée avec accusé de réception du 26 novembre 1991 pour le 1er mars 1992 ;

Considérant que les autres parties du dispositif ne faisant l'objet d'aucune critique de la société appelante, il y a lieu de confirmer en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 11 avril 1994 par la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux et de condamner la SAM Doric aux dépens.

PAR CES MOTIFS, et ceux non contraires des premiers juges,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement déféré de la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux,

Déboute la SAM Doric des fins de son appel.

MM. Sacotte prem. prés. ; Carrasco proc. gén. ; Mes Sbarrato et Escaut, av. déf.

Note

Cet arrêt confirme en toutes ses dispositions la décision de la commission arbitrale des loyers commerciaux rendue le 13 avril 1994.