

Cour d'appel, 18 novembre 2003, P., Vve L. R. c/ G. veuve F.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	18 novembre 2003
<i>IDBD</i>	27087
<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/2003/11-18-27087>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Commission arbitrale - Compétence : évaluation du prix de location : majoration art. 6 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948

Résumé

Aux termes de l'article 6 de la loi n° 490 sur les loyers commerciaux du 24 novembre 1948 modifiée : « la commission arbitrale a toute compétence pour statuer sur le différend dont elle a été saisie par le procès-verbal de non-conciliation... Après avoir entendu les parties ou leurs représentants, elle fixera le prix de location qui ne pourra, en aucun cas, être inférieur à la valeur des locaux évalués en fonction de l'étendue de la situation, du confort, des aménagements et des facilités d'exploitation qu'ils représentent... » ;

Les parties se sont accordées pour le renouvellement du bail commercial venu à échéance le 31 décembre 2000, à compter du 1er janvier 2001 aux mêmes clauses et conditions sauf pour ce qui concerne le montant du loyer ;

Pour apprécier la valeur locative des locaux donnés en location à I. G., la Commission arbitrale des loyers commerciaux, après avoir rappelé que les locaux litigieux étaient composés au rez-de-chaussée d'un grand magasin avec cuisine et WC à usage de restaurant et de commerce de vins d'une superficie de 83,63 m², au premier étage d'un appartement comprenant quatre chambres, cuisine, WC et terrasse d'une superficie de 63,28 m² outre 19,90 m² pour la terrasse, et au sous-sol d'une grande cave de 31,58 m², a estimé opportun de « pondérer » la surface de l'appartement du premier étage ainsi que du local situé au sous-sol tout comme celle de la cour-terrasse située au premier étage en affectant ces surfaces d'un coefficient de 1/2 ;

La Commission arbitrale a ainsi évalué à 140 m² la surface globale « pondérée » utile à l'exploitation ;

Si la bailleuse se borne à contester le coefficient de pondération affectant l'appartement du premier étage, la loi n° 490 sur les loyers commerciaux du 24 novembre 1948 modifiée ne prévoit aucun principe de pondération pour l'évaluation des surfaces d'exploitation de l'appartement du premier étage non plus que celle du local situé en sous-sol et de la cour-terrasse du premier étage ;

Il résulte de l'ensemble de ces éléments relatifs à l'analyse des critères d'évaluation des locaux commerciaux, définis par l'article 6 de la loi n° 490 sur les loyers commerciaux, que c'est à bon droit que le loyer en cours n'ayant subi aucune majoration depuis une dizaine d'années, et n'apparaissant plus correspondre à la valeur locative équitable des locaux litigieux, a été fixée à 13 000 euros par an ladite valeur locative.

La Cour,

Considérant les faits suivants :

C. C. a conclu le 10 janvier 1965 un bail commercial avec L. G. aux droits duquel est venu D. G. et actuellement I. G. veuve F. pour des locaux situés à Monaco et comprenant au rez-de-chaussée un grand magasin avec cuisine et WC, à usage de restaurant et de commerce de vins d'une superficie de 83,63 m², au premier étage un appartement comprenant quatre chambres, cuisine, WC et terrasse d'une superficie de 63,28 m² outre 19,90 m² pour la terrasse et au sous-sol une grande cave de 31,58 m².

Ce bail a fait l'objet d'un renouvellement par acte du 22 mars 1993 enregistré le 23 mars 1993 moyennant un loyer annuel de 55 000 francs.

À la suite d'une demande formulée par J. L., propriétaire des locaux, tendant à l'augmentation dudit loyer, et d'un procès-verbal de non-conciliation consécutif à cette demande, cette même partie et I. G., locataire des locaux, ont comparu devant la Commission arbitrale des loyers commerciaux. J. L. demandait alors la fixation du montant du loyer annuel du bail venu à échéance le 31 décembre 2000 à la somme de 190 556 euros à compter du 1er janvier 2001 et ce, sur le fondement des dispositions des articles 4 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

J. L. qui demandait également à la Commission arbitrale des loyers commerciaux de constater l'accord des parties sur le renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2001, estimait qu'il devait être constaté que le prix de la location était incontestablement inférieur à la valeur des locaux litigieux compte tenu de l'étendue, de la situation, du confort, des aménagements et des facilités d'exploitation qu'ils présentent. Elle demandait donc à la Commission arbitrale de dire que le bail commercial conclu le 10 janvier 1965 et renouvelé le 22 mars 1993 devait être renouvelé aux mêmes clauses et conditions hormis celles concernant le prix qui devait être fixé à une somme annuelle de 190 556 francs avec paiement de cette somme à compter du 1er janvier 2001.

I. G. veuve F. a demandé, quant à elle, à la Commission arbitrale, de constater l'accord des parties sur le renouvellement du bail et de dire et juger que le loyer acquitté en dernier lieu correspond bien à la valeur locative équitable des lieux loués.

Elle s'est ainsi opposée à toute augmentation de loyer et a sollicité à titre reconventionnel une somme de 10 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et injustifiée.

Par le jugement entrepris du 8 janvier 2003 la Commission arbitrale des loyers commerciaux a constaté que le bail liant les parties et portant sur les locaux venu à échéance le 31 décembre 2000 s'est régulièrement renouvelé le 1er janvier 2001 aux mêmes clauses et conditions sauf en ce qui concerne le prix, dit et jugé que la valeur locative des locaux donnés à bail peut être chiffrée à une somme de 13 000 euros, déclaré, en tant que de besoin, I. G. veuve F. tenue d'acquitter le loyer annuel de 13 000 euros entre les mains de J. L. à compter du 1er janvier 2001, et débouté I. G. veuve F. de sa demande de dommages-intérêts.

Enfin la Commission arbitrale des loyers commerciaux a fait masse des dépens et dit qu'ils seront partagés par moitié entre les parties.

En cause d'appel J. L. a conclu à la recevabilité de son recours, à l'infirmité du jugement entrepris. Elle demande à la Cour de constater que le bail des locaux occupés par I. G. a été renouvelé à compter du 1er janvier 2001 aux mêmes clauses et conditions, de dire et juger que la valeur locative des locaux doit être fixée à 29 050 euros, de condamner I. G. au paiement de cette somme à compter du 1er janvier 2001 et de la condamner en outre aux dépens.

Elle fait valoir que c'est à tort que la Commission arbitrale a pondéré la valeur locative de l'appartement situé au premier étage dès lors qu'il résulte des pièces versées aux débats qu'I. G. exerce un commerce de » *bar-restaurant, vente de vin au détail, avec location de trois chambres meublées faisant partie de l'appartement dépendant* « ;

Qu'ainsi l'appartement du premier étage fait partie intégrante de l'exploitation commerciale en sorte qu'il n'y avait pas lieu de pondérer la valeur locative correspondant à l'appartement qui devait être retenu au même titre que le magasin principal du rez-de-chaussée et que la superficie commerciale exploitable représente dès lors 146,91 m² (83,63 m² + 63,28 m²), outre la terrasse du premier étage et la cave dont les superficies doivent être effectivement pondérées pour l'affectation d'un coefficient de 1/2 soit 25,74 m² (19,90 par m² + 31,58 m² : 2) ;

Que, par suite, la superficie totale pondérée des locaux loués s'élève à 172,65 m² et non pas à 140 m² ainsi que l'a retenu la Commission arbitrale ;

Que l'erreur de la Commission arbitrale a pour conséquence d'établir le prix du mètre carré de plancher commercial à 75,29 euros (13 000 euros : 172,65 m²) montant manifestement dérisoire par rapport au prix des locaux commerciaux pratiqué dans le même secteur ou dans un secteur comparable du quartier de la Condamine ;

Que la Commission arbitrale des loyers commerciaux a également commis une erreur quant à la localisation des locaux car les conditions d'exploitation n'ont pas été modifiées mais sont sur le point d'être grandement améliorées ; qu'il ne peut être fait état d'une étroitesse de la rue et de prétendues difficultés de stationnement, toutes les artères du quartier de la Condamine étant sensiblement de la même largeur ;

Que, s'agissant du stationnement, les autres restaurants de ce même quartier de la Condamine bénéficient, comme celui de l'intimée, des mêmes possibilités de parking, soit ceux de la Colle, du marché, du Square Gastaud et des Agaves, outre les places autorisées le long des rues ;

Que la Commission arbitrale n'a pas motivé sa décision par des éléments objectifs ou par des données économiques mais a fixé la valeur locative sur la base d'une vague appréciation ;

Que la Commission arbitrale avait pourtant fixé le 11 décembre 2002, la valeur locative des locaux sensiblement identiques, concernant un fonds de commerce de boulangerie-pâtisserie, situé dans le même immeuble que les locaux loués par I. G., à 19 100 euros, soit une disparité injustifiée de 46,92 % ;

Que, de même, dans une autre décision du 8 janvier 2003 la Commission arbitrale a fixé à 8 000 euros la valeur locative de locaux commerciaux d'une superficie de 45 m² ;

Par conclusions déposées le 6 mai 2003 I. G. conclut en revanche à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a constaté que le bail liant les parties et portant sur les locaux, venu à échéance, le 31 décembre 2000 s'est régulièrement renouvelé le 1er janvier 2001 aux mêmes clauses et conditions, sauf en ce qui concerne le prix ; elle conclut également au rejet de l'ensemble des demandes de J. L. et, sur appel incident, demande à la Cour de dire et juger que le loyer actuellement acquitté par elle pour le local qu'elle exploite à hauteur de la somme de 8 384,70 euros, correspond à la valeur locative équitable des locaux loués, et de condamner J. L. aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Elle fait valoir que c'est à juste titre que la Commission arbitrale des loyers commerciaux a pondéré l'appartement du premier étage ainsi que le local en sous-sol de la cour-terrasse en l'affectant d'un coefficient de 1/2, portant ainsi la surface globale pondérée utile à l'exploitation à environ 140 m², le bailleur en reconnaissant lui-même le bien fondé pour la cave et la terrasse ;

Que, s'agissant de l'appartement du premier étage comprenant trois chambres meublées, celui-ci n'est pas exploité commercialement, les chambres n'étant pas offertes à la location mais mises à disposition du personnel ;

Que, pour ce qui concerne les conditions d'exploitation le local litigieux est situé dans une rue particulièrement étroite, où les difficultés de stationnement constituent un handicap majeur, la clientèle étant contrainte de stationner ses véhicules à des emplacements très éloignés du local litigieux ;

Qu'en tout état de cause la Commission arbitrale n'a pas pris en compte les difficultés de stationnement, pourtant bien réelles, dans la fixation du loyer ;

Que c'est à tort que J. L. s'est référée à une décision de la Commission arbitrale en date du 11 décembre 2002 dans une instance l'opposant aux époux D., car la surface totale mise à disposition par le commerce de boulangerie-pâtisserie était de 242,04 m², les conditions d'exploitation de fonds étaient différentes et les époux D. ont, par la suite, vendu leurs fonds de commerce en raison de mauvais résultats d'exploitation, en sorte qu'il est ainsi établi que les exigences de J. L.

en matière de loyer sont disproportionnées compte tenu de la conjoncture actuelle et surtout de la localisation du fonds dans un quartier sinistré ;

Que la décision de la Commission arbitrale du 8 janvier 2003 n'autorise aucune comparaison car il s'agissait d'un local situé dans un quartier prospère ;

J. G. soutient par ailleurs qu'en tout état de cause de loyer fixé par la Commission arbitrale est trop élevé, celle-ci ayant déjà augmenté le loyer de 22 %, avec indexation, lors du dernier renouvellement du bail alors que le bailleur sollicitait une hausse de 60 % ;

Que la bailleuse n'a pas réalisé de travaux d'aménagement et d'amélioration des conditions de confort de l'immeuble dans les parties communes du rez-de-chaussée et du premier étage pendant plus de 10 ans, une remise en état n'ayant été effectuée que récemment ;

Qu'elle est contrainte, par ailleurs, de refaire les peintures de la cuisine deux fois par an, à la demande de la commission technique, compte tenu des problèmes d'infiltration d'eau sur le mur de la cuisine ;

Que les conditions d'exploitation du fonds se sont dégradées depuis la dernière fixation du loyer compte tenu de problèmes endémiques de stationnement et de la gêne occasionnée par d'importants travaux publics entrepris dans cette zone, et du transfert de la gare ferroviaire de Monaco ;

Que le quartier dans lequel est situé le local litigieux est véritablement sinistré et plus particulièrement la rue ... où de nombreux commerces ont été fermés ;

Que l'augmentation du loyer sollicitée, à hauteur de 245 % est totalement injustifiée alors que seul le montant du loyer actuellement réglé correspond à la valeur locative équitable des locaux loués, eu égard aux loyers pratiqués pour les autres commerces de restaurant situés rue ... ;

Qu'enfin les bilans des dernières années de l'exploitation de son commerce sont déficitaires ;

Sur ce,

Considérant qu'aux termes de l'article 6 de la loi n° 490 sur les loyers commerciaux du 24 novembre 1948 modifiée : *« la commission arbitrale a toute compétence pour statuer sur le différend dont elle a été saisie par le procès-verbal de non-conciliation... Après avoir entendu les parties ou leurs représentants, elle fixera le prix de location qui ne pourra, en aucun cas, être inférieur à la valeur des locaux évalués en fonction de l'étendue, de la situation, du confort, des aménagements et des facilités d'exploitation qu'ils présentent... »* ;

Considérant que les parties se sont accordées pour le renouvellement du bail commercial venu à échéance le 31 décembre 2000, à compter du 1er janvier 2001 aux mêmes clauses et conditions sauf pour ce qui concerne le montant du loyer ;

Considérant que pour apprécier la valeur locative des locaux donnés en location à I. G., la Commission arbitrale des loyers commerciaux, après avoir rappelé que les locaux litigieux étaient composés au rez-de-chaussée d'un grand magasin avec cuisine et WC à usage de restaurant et de commerce de vins d'une superficie de 83,63 m², au premier étage d'un appartement comprenant quatre chambres, cuisine, WC et terrasse d'une superficie de 63,28 m² outre 19,90 m² pour la terrasse, et au sous-sol d'une grande cave de 31,58 m², a estimé opportun de *« pondérer »* la surface de l'appartement du premier étage ainsi que du local situé au sous-sol tout comme celle de la cour-terrasse située au premier étage en affectant ces surfaces d'un coefficient de 1/2 ;

Que la Commission arbitrale a ainsi évalué à 140 m² la surface globale *« pondérée »* utile à l'exploitation ;

Considérant que, si la bailleuse se borne à contester le coefficient de pondération affectant l'appartement du premier étage, la loi n° 490 sur les loyers commerciaux du 24 novembre 1948 modifiée ne prévoit aucun principe de pondération pour l'évaluation des surfaces d'exploitation, en sorte qu'il n'y a pas lieu de pondérer la surface d'exploitation de l'appartement du premier étage non plus que celle du local situé en sous-sol et de la cour-terrasse du premier étage ;

Que, si les quatre chambres du premier étage ne peuvent être considérées comme partie intégrante de l'exploitation commerciale, celles-ci participent toutefois aux facilités d'exploitation du local commercial litigieux, dès lors que I. G. a elle-même indiqué dans ses écritures judiciaires, en cause d'appel, que ces chambres meublées n'étaient pas offertes à la location mais mises à la disposition du personnel ;

Considérant que, s'agissant de la localisation du commerce de bar-restaurant *« Le T. »*, et des difficultés de stationnement que rencontrerait la clientèle de cet établissement et qui constituerait ainsi une gêne majeure pour l'exploitation du fonds de commerce, selon I. G., l'étroitesse de la rue et les difficultés de stationnement qu'elle induit ne sont pas apparues au cours de ces dernières années et ne peuvent dès lors être tenues comme participant à une dégradation des conditions d'exploitation ;

Qu'à cet égard la Commission arbitrale avait relevé à juste titre que ces circonstances n'apparaissaient pas avoir subi d'évolution depuis l'origine du bail ;

Qu'en tout état de cause la clientèle peut disposer, à une distance raisonnable du restaurant, d'emplacements de stationnement dans plusieurs parkings du quartier de la Condamine situés à proximité de la rue ... ;

Qu'ainsi, si aucune dégradation des conditions d'exploitation de ce bar-restaurant ne peut être retenue, à ce titre, le transfert de la gare ferroviaire du quartier comprenant la rue ... vers un autre site de la Principauté ainsi que d'importants travaux dans ce secteur, ont, quant à eux, nécessairement retiré à ce commerce une partie de sa clientèle de passage qui pouvait fréquenter la rue ..., constituant l'un des axes d'accès pour les piétons à la gare de chemin de fer,

en sorte que les conditions d'exploitation du » T. " n'ont pu qu'évoluer défavorablement au cours de ces dernières années ;

Considérant, enfin, que si I. G. s'est fondée également sur les mauvaises conditions de confort et d'aménagement de l'immeuble, pour solliciter le maintien du loyer à son montant actuel, elle a toutefois admis dans ses écritures judiciaires en cause d'appel que le bailleur avait entrepris des travaux de remise en état, dont la réalité est établie par les pièces versées aux débats par J. L., et plus particulièrement par des photographies des parties communes de l'immeuble ;

Qu'en outre, aucun document n'établit que des infiltrations d'eau dans les locaux litigieux auraient modifié les conditions d'exploitation du commerce, de nature à justifier une diminution de la valeur locative des locaux ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments relatifs à l'analyse des critères d'évaluation des locaux commerciaux, définis par l'article 6 de la loi n° 490 sur les loyers commerciaux, que c'est à bon droit que le loyer en cours n'ayant subi aucune majoration depuis une dizaine d'années, et n'apparaissant plus correspondre à la valeur locative équitable des locaux litigieux, a été fixé à 13 000 euros par an ladite valeur locative ;

Qu'il y a lieu, par suite, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré en tant que de besoin I. G. veuve F. tenue d'acquitter le loyer annuel de 13 000 euros entre les mains de J. L. à compter du 1er janvier 2001 et débouté I. G. veuve F. de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive et injustifiée ;

Considérant qu'eu égard à l'issue du litige il y a lieu de faire masse des dépens d'appel et de partager ceux-ci par moitié entre les parties ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

- Déboute J. L. et I. G. veuve F. des fins de leurs appels,
- Confirme en toutes ses dispositions le jugement de la Commission arbitrale des loyers commerciaux du 8 janvier 2003.

M. Landwerlin, prem. prés. ; Mlle Le Lay prem. subst. proc. gén. ; Mes Sbarrato et Michel av. déf.

Note

Cet arrêt confirme en toutes ses dispositions le jugement de la Commission arbitrale des loyers commerciaux du 8 janvier 2003.