

Cour d'appel, 2 décembre 2008, SAM P c/ SCI S

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	2 décembre 2008
<i>IDBD</i>	27377
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2008/12-02-27377>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Loyer - Prix de location minimum imposé par la loi n° 490 du 24 novembre 1948, articles 6 et 28 - Renouvellement du bail - Même durée que le bail initial (art. 2 al. 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948) en dépit de l'intention du bailleur d'en réduire la durée - Clauses et conditions (cautionnement, charges) antérieures renouvelées : l'article 989 du Code civil interdisant au juge de modifier le contrat

Résumé

Sur le loyer

Par le contrat de bail du 31 décembre 1975, les parties sont convenues d'un loyer annuel de 3 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le commerce, assorti d'un minimum annuel garanti de 204 000 francs hors taxes lequel est indexé sur le coût de la construction ;

Selon l'article 6 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, le prix de location ne peut, 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 ;

Son article 28 dispose que « *seront nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour conséquence directe de faire échec aux dispositions de la loi* » ;

Il résulte ainsi de l'article 6 susvisé, que la loi a prévu un prix de location minimum auquel, en vertu de l'article 28 de ladite loi, il ne peut être dérogé ;

La renonciation à ce droit, invoquée par le preneur à l'encontre du bailleur, n'est pas établie ; en effet la renonciation à une règle de protection établie par une loi d'ordre public doit être expresse et non équivoque ; ni le contrat de bail qui ne contient pas de renonciation expresse, ni ses renouvellements successifs dont il ne peut être déduit par eux-mêmes une pareille renonciation, ne sont de nature à faire la preuve que la SCI S a renoncé au droit qu'elle tient de la loi :

Le mode de calcul du prix de la location prévu au contrat n'est pas, en lui-même, contraire à la loi ;

Il ne l'est que dans la mesure où le prix de la location qui en résulte est inférieur à la valeur locative définie à l'article 6 de la loi ;

Le bailleur soutient qu'à compter du 1^{er} janvier 2005 date de renouvellement du bail la clause contractuelle de calcul aboutirait à un prix inférieur à cette valeur locative ;

Il résulte d'un relevé produit par la SAM P non contesté par la SCI S que le chiffre d'affaires de la locataire pour l'année 2004, année de référence selon le bail pour le calcul du loyer de l'année 2005, a été de 2 823 565 euros, ce qui conduit à un loyer annuel de 84 706,95 euros ;

Il y a donc lieu de déterminer si ce montant est inférieur à la valeur locative des locaux, appréciée selon les critères prévus par l'article 6 de la loi n° 490 ;

À cet égard, les locaux donnés à bail sont composés d'une surface de plein pied d'environ 800 m², de cinq caves et d'une vingtaine d'emplacement de parkings facilement accessibles depuis la voie publique ;

La distribution des locaux et leur aménagement apparaissent parfaitement adaptés à l'activité de supérette exercée, en permettant notamment de disposer, outre d'une surface de vente attractive, de lieux de réserves destinées au stockage des marchandises ;

Le quartier dans lequel se situe le commerce comporte quelques immeubles d'habitation de standing et qu'il est implanté au pied de l'un de ceux-ci comportant environ quatre cents appartements ;

Ces immeubles sont de nature à lui apporter un potentiel de clientèle dans un quartier résidentiel, peu passant et peu animé, la proximité du Carré d'Or, quartier prestigieux étant indifférente au regard de la simple activité de supérette du preneur ;

Par ailleurs, l'implantation du centre commercial Carrefour qui a indéniablement constitué un facteur de concurrence est un élément relativement ancien ;

En ce qui concerne le confort, le local concerné dispose d'une vingtaine d'emplacement de parking en sous-sol, ce qui constitue un attrait pour sa clientèle et d'une grande surface de plein pied ;

La valeur équitable des locaux, telle que retenue par la commission arbitrale des loyers commerciaux à la somme de 190 000 euros hors taxes, et hors charges, à compter du 1^{er} janvier 2005, date de renouvellement du bail, a été en l'espèce justement déterminée, sans qu'il y ait lieu de recourir à une expertise et nonobstant les deux estimations versées aux débats par la société civile immobilière S ;

Le mode de calcul du loyer prévu par le bail aboutissant à une valeur inférieure à la valeur locative définie par la loi, il y a lieu de substituer, à compter du 1^{er} janvier 2005, cette valeur locative à la valeur contractuelle ;

Il y a lieu en définitive de confirmer le jugement de la commission arbitrale qui a constaté que le bail liant les parties s'est renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2005 aux mêmes clauses et conditions à l'exception du montant du loyer, et a fixé ce montant à la somme annuelle de 190 000 euros hors taxes ;

Sur la durée du bail

Le bail originaire est d'une durée de 3-6-9 années ; que la volonté de la SCI S de réduire à trois années la durée du bail renouvelé est contraire à l'article 2 alinéa 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 qui précise que : « *si le bail échu avait une durée déterminée, la durée du nouveau bail sera égale à celle-ci ; elle ne pourra toutefois être inférieure à trois ans ni supérieure à neuf ans* » ;

Sur le cautionnement

La demande portant sur l'augmentation du cautionnement se heurte au principe que le bail doit être renouvelé aux mêmes clauses et conditions et alors que l'article 989 du Code civil interdit au juge de modifier le contrat, surtout lorsqu'il s'agit comme en l'espèce d'une clause essentielle comme un cautionnement ;

Sur la périodicité des charges

En vertu du même principe ci-dessus rappelé selon lequel le bail se renouvelle aux mêmes clauses et conditions, il y a lieu de rejeter la demande portant sur la mensualisation des acomptes provisionnels de charge ;

C'est donc à juste titre que la commission arbitrale des loyers commerciaux a débouté la SCI S de ces chefs de demandes mal fondés faute d'accord de la société locataire et en l'absence de tout élément de fait susceptible de justifier de l'opportunité de telles modifications après plus de trente années d'une location paisible n'ayant généré aucune difficulté particulière ;

Il convient en conséquence de confirmer également de ce chef le jugement entrepris.

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La cour statue sur l'appel relevé par la société anonyme monégasque dénommée P à l'encontre du jugement en date du 21 mars 2007 de la commission arbitrale des loyers commerciaux.

Considérant les faits suivants :

Par acte sous seing privé du 31 décembre 1975 la société civile immobilière S a donné à bail pour une durée de 3-6-9 années à compter du 1er janvier 1976 à la société anonyme monégasque P, un local commercial à destination de supérette situé au rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble Le Millefiori, moyennant un loyer annuel de 3 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur avec un minimum annuel garanti de 204 000 francs hors taxes, lequel est indexé sur l'indice du coût de la construction.

Le bail s'est poursuivi par tacite reconduction depuis cette date. Par un courrier du 26 novembre 2004 la bailleresse a proposé le renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2005 suivant les clauses et conditions prévues au projet annexé à ce courrier, lequel modifiait les clauses concernant le prix du loyer qui serait désormais fixé sans référence au chiffre d'affaires, le montant du cautionnement et la périodicité du paiement des charges.

La locataire acceptait le principe du renouvellement du bail, mais contestait les modifications apportées.

La bailleresse a alors mis en œuvre la procédure prévue par la loi et à la suite du procès verbal de non-conciliation du 8 juin 2005, elle a assigné sa locataire devant la commission arbitrale des loyers commerciaux aux fins de fixation du loyer annuel à la somme de 240 000 euros hors taxes à compter du 1er janvier 2005 et de signature d'un nouveau contrat de bail dans les termes et conditions proposés par son courrier du 26 novembre 2004.

Par le jugement déféré, la commission arbitrale a :

- constaté que le bail liant les parties s'est régulièrement renouvelé à compter du 1er janvier 2005 aux mêmes clauses et conditions à l'exception du montant du loyer,
- fixé à la somme annuelle de 190 000 euros hors taxes la valeur locative du local situé 1 rue des G à Monaco donné à bail par la société civile immobilière S à la société anonyme monégasque dénommée P,
- renvoyé les parties à la régularisation d'un nouveau contrat de bail conformément aux indications susvisées et aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948,
- débouté la société S du surplus de ses demandes.

La SAM P a relevé appel de ce jugement. Elle demande à la cour de le confirmer en ce qu'il a constaté le renouvellement du bail, de le réformer pour le surplus et de dire que le bail se trouve renouvelé aux mêmes clauses et conditions, y compris de prix, que le bail signé entre les parties le 31 décembre 1975.

À titre infiniment subsidiaire, elle demande à la cour de dire que la valeur locative des lieux ne saurait être supérieure à la somme annuelle hors taxes et hors charges de 152 000 euros et de désigner au besoin un expert afin de rechercher les éléments d'appréciation pouvant permettre de fixer équitablement le montant de ce loyer conformément à l'article 6 de la loi du 24 novembre 1948.

Elle fait valoir que les parties ayant, lors de la signature du bail d'origine, entendu expressément exclure toute référence à la valeur locative des lieux pour lui substituer un loyer à structure binaire et aucune d'elles n'ayant pris l'initiative de contester au cours du bail la validité de ce mode de fixation du loyer il en résulte qu'elles ont expressément renoncé à se prévaloir du bénéfice de cette disposition, tandis qu'autoriser le juge à substituer une valeur locative à cette structure binaire reviendrait à lui permettre de modifier l'économie du contrat en violation des dispositions de l'article 989 du Code civil.

Elle prétend encore que peu importe le caractère d'ordre public de la loi n° 490 dès lors que la stipulation d'un loyer variable, fonction du chiffre d'affaires réalisé par le locataire, n'entre pas dans les prévisions de cette loi qui fait exclusivement référence à la valeur locative des lieux pour la détermination du loyer.

Subsidiairement, elle soutient que le montant du loyer fixé par le jugement entrepris à la somme annuelle de 190 000 euros hors taxes ne correspond pas à la valeur locative des locaux, laquelle ne peut être fixée, en considération de la relative inadaptation de ceux-ci à la nature du commerce exercé et du peu d'attractivité commerciale de la rue de Genêts, que tout au plus à la somme annuelle hors taxes et hors charges proposée de 152 000 euros et qui correspond à la valeur locative évaluée par l'expert Couttet qu'elle a mandaté cette fin.

Elle expose, en outre, qu'elle ne pouvait accepter dans le projet qui lui a été soumis, les trois autres modifications substantielles du bail originaire stipulées dans le seul intérêt du bailleur, à savoir :

- une réduction à trois ans du bail originaire de 3-6-9 ans, ce qui est contraire à l'article 2, alinéa 2 de la loi du 24 novembre 1948,
- une augmentation du cautionnement prévu dans le bail d'origine et porté de la somme de 200 000 francs à 60 000 euros hors taxes,
- un paiement provisionnel mensuel des charges nullement réclamé dans l'ancien bail.

L'appelante a réitéré son argumentation dans des écritures judiciaires ultérieures en relevant que la Cour de cassation française qui a validé le loyer à structure binaire au regard du statut des baux commerciaux notamment de l'article L. 145-38 du Code de commerce faisant ainsi primer la volonté des parties sur les règles relatives à la révision du bail commercial français qui sont d'ordre public, a étendu cette solution au renouvellement du bail.

En réponse, l'intimée demande à la cour de :

- constater l'accord des parties sur le principe du renouvellement du bail,
- débouter la société anonyme monégasque dénommée P des fins de son appel,
- confirmer le jugement en ce qu'il a fait application, pour le mode d'évaluation du loyer, des critères légaux de l'article 6 de la loi n° 490,
- juger que le loyer actuellement acquitté ne correspond plus à la valeur locative équitable des lieux loués,
- réformer la décision entreprise en ce qu'elle a fixé le loyer annuel à la somme de 190 000 euros hors taxes et, statuant à nouveau, fixer à compter du 1er janvier 2005 le montant du loyer à la somme annuelle de 240 000 euros hors taxes, indexée sur l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE, outre les charges locatives,
- réformer la décision entreprise en ce qu'elle l'a déboutée de ses demandes au titre de la signature d'un nouveau contrat de bail dans les termes et conditions de celui proposé au locataire par courrier daté du 26 novembre 2004, et statuant à nouveau, qu'il y soit fait droit.

Par des conclusions ultérieures, l'intimée reprend ses moyens précédents en rappelant les caractéristiques propres au fonds et le montant du loyer actuel jugé anormalement bas, notamment au vu des deux estimations produites, alors que ce supermarché dispose d'une clientèle captive ne subissant en aucun cas la concurrence du supermarché Carrefour situé à l'autre extrémité de Monaco et dont l'implantation est un élément relativement ancien.

Elle soutient, quant au mode d'évaluation du loyer, que les dispositions de l'article 6 de la loi n° 490 sont d'ordre public car le législateur a entendu réguler les conditions dans lesquelles fonctionnent les baux commerciaux en Principauté de Monaco, la commission arbitrale ayant justement rappelé dans sa décision déférée la règle tirée de l'article 28 de la loi n° 490 et alors que depuis la loi n° 669 du 21 mars 1975 le chiffre d'affaires réalisé par le preneur ne peut plus être pris en considération pour la fixation du loyer.

De plus, elle argue du fait que, contrairement à ce que soutient l'appelante, aucun accord des parties n'est intervenu pour déroger aux stipulations de l'article 6 et permettre en l'espèce qu'un loyer d'un montant inéquitable soit réglé en contrepartie de l'exploitation des lieux loués.

Elle fait valoir que la clause relative à la durée du bail n'est pas contraire à la volonté des parties ou à l'article 2 alinéa 2 de la loi n° 490 sur les baux commerciaux, tandis que la clause relative au montant du cautionnement ne relève que de la simple réactualisation du montant d'origine, qu'enfin le paiement mensuel des provisions sur charges ne constitue qu'un usage habituel en matière de baux, qu'ils soient civils ou commerciaux.

SUR CE,

Considérant que si les parties s'accordent sur le principe du renouvellement du bail, elles s'opposent sur le montant du loyer, ainsi que sur la durée du nouveau contrat de bail, sur le montant du cautionnement et le paiement des charges ;

Sur le loyer

Considérant que par le contrat de bail du 31 décembre 1975, les parties sont convenues d'un loyer annuel de 3 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le commerce, assorti d'un minimum annuel garanti de 204 000 francs hors taxes lequel est indexé sur le coût de la construction ;

Considérant que selon l'article 6 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, le prix de location ne peut, 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 son article 28 dispose que « *seront nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour conséquence directe de faire échec aux dispositions de la loi* » ;

Considérant qu'il résulte ainsi de l'article 6 susvisé, que la loi a prévu un prix de location minimum auquel, en vertu de l'article 28 de ladite loi, il ne peut être dérogré ;

Considérant que la renonciation à ce droit, invoquée par le preneur à l'encontre du bailleur, n'est pas établie ; qu'en effet, la renonciation à une règle de protection établie par une loi d'ordre public doit être expresse et non équivoque ; que ni le contrat de bail qui ne contient pas de renonciation expresse, ni ses renouvellements successifs dont il ne peut être déduit par eux-mêmes une pareille renonciation, ne sont de nature à faire la preuve que la SCI S a renoncé au droit qu'elle tient de la loi ;

Considérant que le mode de calcul du prix de la location prévu au contrat n'est pas, en lui-même, contraire à la loi ;

Qu'il ne l'est que dans la mesure où le prix de location qui en résulte est inférieur à la valeur locative définie à l'article 6 de la loi ;

Considérant que le bailleur soutient qu'à compter du 1^{er} janvier 2005 date de renouvellement du bail la clause contractuelle de calcul aboutirait à un prix inférieur à cette valeur locative ;

Considérant qu'il résulte d'un relevé produit par la SAM P non contesté par la SCI S, que le chiffre d'affaires de la locataire pour l'année 2004, année de référence selon le bail pour le calcul du loyer de l'année 2005, a été de 2 823 565 euros, ce qui conduit à un loyer annuel de 84 706,95 euros ;

Qu'il y a donc lieu de déterminer si ce montant est inférieur à la valeur locative des locaux, appréciée selon les critères prévus par l'article 6 de la loi n° 490 ;

Qu'à cet égard, les locaux donnés à bail sont composés d'une surface de plein pied d'environ 800 m², de cinq caves et d'une vingtaine d'emplacement de parkings facilement accessibles depuis la voie publique ;

Que la distribution des locaux et leur aménagement apparaissent parfaitement adaptés à l'activité de supérette exercée, en permettant notamment de disposer, outre d'une surface de vente attractive, de lieux de réserves destinées au stockage des marchandises ;

Que le quartier dans lequel se situe le commerce comporte quelques immeubles d'habitation de standing et qu'il est implanté au pied de l'un de ceux-ci comportant environ quatre cents appartements ;

Que ces immeubles sont de nature à lui apporter un potentiel de clientèle dans un quartier résidentiel, peu passant et peu animé, la proximité du Carré d'Or, quartier prestigieux étant indifférente au regard de la simple activité de supérette du preneur ;

Que par ailleurs, l'implantation du centre commercial Carrefour qui a indéniablement constitué un facteur de concurrence est un élément relativement ancien ;

Qu'en ce qui concerne le confort, le local concerné dispose d'une vingtaine d'emplacement de parking en sous-sol, ce qui constitue un attrait pour sa clientèle et d'une grande surface de plein pied ;

Considérant que la valeur équitable des locaux, telle que retenue par la commission arbitrale des loyers commerciaux à la somme de 190 000 euros hors taxes, et hors charges, à compter du 1^{er} janvier 2005, date de renouvellement du bail, a été en l'espèce justement déterminée, sans qu'il y ait lieu de recourir à une expertise et nonobstant les deux estimations versées aux débats par la société civile immobilière S ;

Considérant que le mode de calcul du loyer prévu par le bail aboutissant à une valeur inférieure à la valeur locative définie par la loi, il y a lieu de substituer, à compter du 1^{er} janvier 2005, cette valeur locative à la valeur contractuelle ;

Qu'il y a lieu en définitive de confirmer le jugement de la commission arbitrale qui a constaté que le bail liant les parties s'est renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2005 aux mêmes clauses et conditions à l'exception du montant du loyer, et a fixé ce montant à la somme annuelle de 190 000 euros hors taxes ;

Sur la durée du bail

Considérant que le bail originaire est d'une durée de 3-6-9 années ; que la volonté de la société civile immobilière S de réduire à trois années la durée du bail renouvelé est contraire à l'article 2 alinéa 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 qui précise que : « *si le bail échu avait une durée déterminée, la durée du nouveau bail sera égale à celle-ci ; elle ne pourra toutefois être inférieure à trois ans ni supérieure à neuf ans* ».

Sur le cautionnement

Considérant que la demande portant sur l'augmentation du cautionnement se heurte au principe que le bail doit être renouvelé aux mêmes clauses et conditions et alors que l'article 989 du Code civil interdit au juge de modifier le contrat, surtout lorsqu'il s'agit comme en l'espèce d'une clause essentielle comme un cautionnement.

Sur la périodicité des charges

Considérant qu'en vertu du même principe ci-dessus rappelé selon lequel le bail se renouvelle aux mêmes clauses et conditions, il y a lieu de rejeter la demande portant sur la mensualisation des acomptes provisionnels de charge ;

Que c'est donc à juste titre que la commission arbitrale des loyers commerciaux a débouté la société civile immobilière de ces chefs de demandes mal fondés faute d'accord de la société locataire et en l'absence de tout élément de fait susceptible de justifier de l'opportunité de telles modifications après plus de trente années d'une location paisible n'ayant généré aucune difficulté particulière ;

Qu'il convient en conséquence de confirmer également de ce chef le jugement entrepris ;

Considérant que l'appelante qui succombe doit être condamnée aux dépens d'appel ;

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

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

statuant contradictoirement,

- Déboute la société anonyme monégasque P des fins de son appel,
- Confirme le jugement de la commission arbitrale des loyers commerciaux du 21 mars 2007,
- Condamne la société anonyme monégasque P, aux dépens d'appel dont distraction au profit de Maître Franck Michel, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,
- Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Mmes François, prem. prés. ; M. Dubes, prem. subst. proc. gén. ; Mes Escaut et Michel, av. déf. ; Me Guillemin, av. bar de Paris.

Note

Cet arrêt confirme le jugement de la commission arbitrale des loyers commerciaux du 21 mars 2007.