

Cour d'appel, 2 juin 2015, La société civile immobilière A c/ Madame s. y. GI

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	2 juin 2015
<i>IDBD</i>	13304
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2015/06-02-13304>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux – Commission arbitrale

Révision du loyer – Article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 – Critères d'appréciation du loyer révisé - Appel, modification du loyer demandé – Recevabilité (non)

Résumé

En vertu de l'article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, la demande par une partie d'une révision du prix d'un bail locatif tant à la hausse qu'à la baisse : « *n'est recevable que s'il s'est écoulé trois années au moins depuis la date à laquelle a pris cours le prix précédemment fixé* », mais doit respecter des conditions de fond.

En l'espèce, Madame s. y. Gl. est locataire d'un local à usage commercial, donc la SCI A en est propriétaire. Cette dernière a demandé la révision du loyer qui a été refusée par la locataire. Saisie après un procès-verbal de non-conciliation, la commission arbitrale des loyers commerciaux a jugé recevable la demande d'augmentation du loyer formée par la propriétaire, mais l'a débouté sur le fond. En effet, elle n'aurait pas justifié, comme le prévoit l'article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, de l'existence soit de modifications dans les conditions économiques générales de la Principauté de Monaco, soit de conditions particulières affectant le fonds donné à bail. La SCI interjette appel de la décision en exposant notamment que depuis l'entrée en 1978 dans les locaux de Madame s. y. Gl., le cadre global du local a substantiellement évolué et le loyer mensuel actuel de 721,48 euros ne correspondrait plus à la valeur locative équitable des locaux.

Si les conditions de recevabilité de la demande d'augmentation du loyer sont valablement formées, la Cour d'Appel revient plus attentivement sur le bien-fondé de cette demande. Elle reprend l'un des moyens de la locataire en considérant qu'effectivement la crise économique internationale a particulièrement affecté les locaux commerciaux alimentaires et qu'une baisse notable du chiffre d'affaires global du quartier la Condamine a bien été enregistrée. De plus, le local n'est pas précisément situé dans une artère spécialement commerçante mais dans une ruelle qui n'est ni piétonnière ni passante, et dont l'environnement global ne permet pas de caractériser une amélioration substantielle des conditions d'exploitation du commerce. En conséquence, la Cour d'Appel déboute la SCI A et confirme le jugement rendu le 19 mars 2014 par la Commission Arbitrale des loyers commerciaux en faveur de la locataire.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 2 JUIN 2015

En la cause de :

- La société civile particulière dénommée SCI A, dont le siège est sis X1 à Monaco (98000), agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, Monsieur i. LO. DE LA OS., demeurant et domicilié X à Monaco (98000) ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- Madame s. y. Gl., exploitant le commerce sous l'enseigne E, X à Monaco (98000), y domiciliée en cette qualité ;

Bénéficiaire de l'assistance judiciaire n° 161 BAJ 14, par décision du Bureau du 3 juillet 2014

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, le 19 mars 2014 (R.3986) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 17 juin 2014 (enrôlé sous le numéro 2014/000175) ;

Vu les conclusions déposées les 1er décembre 2014 et 12 mars 2015, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de Madame s. y. Gl. ;

Vu les conclusions déposées le 23 janvier 2015, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la société civile particulière dénommée SCI A ;

À l'audience du mardi 12 mai 2015, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par la société civile particulière dénommée SCI A, à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 19 mars 2014.

Considérant les faits suivants :

s. GI. est locataire de locaux à usage commercial situés X à Monaco depuis le 1er janvier 1978 moyennant un loyer annuel de 6.000 francs indexé sur l'indice de référence des loyers publiés par l'INSEE suivant acte sous-seing privé du 30 mai 1978.

La propriétaire desdits locaux dénommés SCI A ayant, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 9 juillet 2012, demandé la révision du loyer à concurrence de la somme de 2.000 euros par mois, s'est vu opposer un refus du preneur et a saisi le 23 octobre 2012 le Président de la Commission arbitrale des loyers commerciaux sur le fondement des dispositions des articles 4 et suivants de la loi numéro 490 du 24 novembre 1948.

Un procès-verbal de non-conciliation ayant été établi le 21 novembre 2012, l'affaire était alors renvoyée par devant la commission arbitrale des loyers commerciaux à l'audience du 23 janvier 2013.

Suivant jugement du 19 mars 2014, la commission arbitrale des loyers commerciaux déclarait recevable la demande d'augmentation du loyer formée par la propriétaire, la SCI A, mais l'en déboutait au fond tout en déclarant irrecevable la demande du preneur tendant à l'octroi de dommages et intérêts et condamnait la bailleuse aux dépens.

Et ce, aux motifs que :

- la demande de révision du loyer fondée sur les dispositions de l'article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 formée au moins trois années après la dernière révision est recevable en la forme,
- il incombe à la propriétaire, demanderesse en augmentation locative, de justifier de l'existence soit de modifications dans les conditions économiques générales de la Principauté de Monaco, soit dans celles particulières affectant le fonds donné à bail,
- la crise économique mondiale ayant généré des effets négatifs sur le commerce de la Principauté de Monaco et aucune modification dans les conditions particulières affectant le fonds n'étant alléguée ni démontrée par la propriétaire, la preuve de la réalité de ces deux critères n'est pas rapportée à l'effet de remettre en cause l'efficacité de la clause d'indexation conventionnelle.

Suivant exploit du 17 juin 2014, la SCI A a régulièrement interjeté appel du jugement susvisé, non signifié, à l'effet de le voir réformer en ce qu'il l'a déboutée de sa demande d'augmentation de loyer et de voir fixer le montant du loyer que doit acquitter Madame GI. à la somme de 2.000 euros par mois, soit 24.000 euros par an à compter du 1er juillet 2012 et à l'effet de voir débouter Madame GI. de l'ensemble de ses demandes.

Au soutien de son appel, la SCI A expose en substance que :

- la crise économique mondiale enregistrée à la date de la demande d'augmentation du loyer, soit le 9 juillet 2012, a eu un effet très limité en Principauté, n'ayant pas eu pour conséquence de faire baisser la valeur locative des locaux commerciaux ou même d'habitation,
- L'augmentation de valeur locative sur le territoire monégasque est liée à l'évolution croissante du chiffre d'affaire global de la Principauté et du chiffre d'affaires du commerce de détail depuis plus de 30 ans, ainsi qu'en attestent les éléments probants tirés de l'Observatoire du commerce de détail des années 2003 à 2012 publiés par l'Institut Monégasque de la Statistique et des Études Économiques,
- le quartier dans lequel sont situés les locaux donnés à bail a été totalement transformé et rénové depuis 1978, la rue Princesse Caroline étant devenue l'une des principales artères commerçantes piétonnières de la Principauté,
- le Square Gastaud situé devant le commerce de Madame GI. a été notamment réaménagé en totalité et l'établissement bancaire E y a fait édifier un bâtiment moderne accueillant de nombreux salariés qui constituent une grande partie de sa clientèle durant la pause déjeuner,
- toutes ces améliorations contribuent à favoriser l'augmentation de fréquentation du quartier alors en outre qu'à quelque mètres de son commerce, dans la même rue, se situent les portes d'accès au parking public voisin,
- le loyer mensuel actuel de 721,48 euros ne correspond plus à la valeur locative équitable des locaux et apparaît même trois fois inférieur à celle-ci, ainsi que cela résulte de l'estimation effectuée par l'agence immobilière B le 6 novembre 2012 et de celle effectuée par l'agence immobilière C le 27 mars 2013.

s. GI., intimée, relevant appel incident, entend pour sa part voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la bailleuse recevable en ses prétentions et demande à la Cour de déclarer la SCI A irrecevable en son action et en ses demandes tout en sollicitant subsidiairement la confirmation du jugement rendu par la Commission Arbitrale des loyers commerciaux le 19 mars 2014 et en réclamant en tout état de cause la condamnation de la bailleuse à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif.

La locataire soutient pour sa part que la société A a saisi le 23 octobre 2012 le président de la Commission Arbitrale des loyers commerciaux en application des dispositions des articles 4 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 alors que la demande d'augmentation locative figurant dans la lettre RAR du 9 juillet 2012 s'appuie sur l'article 21 de la loi 490 et non sur les articles 4 et 6 de cette loi.

Elle observe toutefois que la bailleresse ne justifie pas lui avoir notifié un congé avec offre de renouvellement qui lui aurait permis de formuler une demande d'augmentation locative sur le fondement desdits articles et ce, étant observé que la prochaine période de renouvellement du bail se situe au premier janvier 2013 et non au premier juillet 2012.

Elle en déduit l'irrecevabilité de la demande d'augmentation de loyer étant par ailleurs relevé que la société A n'a pas justifié de sa qualité de propriétaire.

s. Gl. fait valoir à titre subsidiaire que, dans son acte d'appel, la bailleresse ne mentionne pas le fondement légal de sa demande d'augmentation du loyer même si, implicitement, elle la fonde sur l'article 21 de la loi 490. Elle relève le caractère erroné de l'assertion selon laquelle le loyer n'aurait jamais fait l'objet d'une quelconque révision dans la mesure où, par un jugement du 16 mars 1989, la commission arbitrale avait d'ores et déjà augmenté le loyer de 16.920 francs par an à la somme de 36.000 francs annuels à compter du 1er janvier 1987, soit une augmentation de 600 %.

Elle observe enfin que le bail comprend une clause d'indexation dont l'application a permis de faire évoluer le loyer qui s'élève actuellement à 8.657 euros par an.

Se fondant enfin sur le rapport de l'Observatoire de l'économie pour le commerce de détail 2011 publié par l'IMSEE évoquant une baisse notable du chiffre d'affaire global du quartier de la Condamine de 3,3 % et une baisse importante du nombre de commerces dans le quartier, s. Gl. en déduit que les conditions économiques monégasques ne sont pas favorables et fait valoir que la demande d'augmentation locative ne se justifie pas davantage par rapport aux conditions particulières affectant le fonds.

À cet égard, elle rappelle que les travaux qu'elle a elle-même effectués pour rendre le local conforme aux normes en vigueur se sont élevés à plus de 45.000 euros.

S'opposant à toute augmentation du loyer et déplorant l'acharnement dont fait preuve la bailleresse à son encontre elle entend voir condamner celle-ci à lui payer 5.000 euros à titre de dommages intérêts pour appel abusif.

La société appelante A, réitérant le bénéfice de son exploit d'appel et reprenant l'ensemble de ses moyens plus amplement développés, entend aux termes d'ultimes écrits judiciaires voir déclarer nulles les attestations de Monsieur Michel CA. du 21 janvier 2013 (pièces adverses n° 2-3) et de Madame m. Pl. épouse CA. du 10 juin 2013 (pièce adverse n° 25), de telles pièces ne répondant pas selon elle aux dispositions prescrites à peine de nullité par l'article 324 du Code de procédure civile à défaut de mentionner la sanction prescrite par l'article 103 du Code pénal en cas de fausse attestation.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé ;

SUR CE,

Sur la nullité des attestations produites par s. Gl.

Attendu que l'article 324 5° du Code de procédure civile dispose que l'attestation doit à peine de nullité indiquer qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur sait qu'une fausse attestation l'expose aux sanctions prévues par l'article 103 du Code pénal ;

Attendu que les attestations produites par s. Gl. sous les pièces 2, 3 et 25 établies respectivement les 21 janvier et 10 juin 2013 par Michel CA. et m. Pl. épouse CA. ne portent pas la mention prescrite par l'article 324 5° susvisé du Code de procédure civile, en sorte que leur nullité sera prononcée et que lesdites pièces seront écartées des débats ;

Sur la recevabilité de la demande d'augmentation de loyer

Attendu qu'il résulte des pièces produites que la société A a saisi le 23 octobre 2012 le Président de la Commission Arbitrale des loyers commerciaux en application des dispositions des articles 4 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, ne limitant dès lors pas sa demande d'augmentation de loyer sur le fondement des dispositions spécifiques de l'article 6 de la loi susvisée applicable à l'expiration d'une échéance locative ;

Qu'en effet, aux termes du courrier recommandé avec accusé de réception du 9 juillet 2012 la propriétaire avait sollicité, par l'intermédiaire de son conseil, la révision du loyer à la somme de 2.000 euros par mois sur le fondement des dispositions de l'article 21 de la loi n° 490, ce texte faisant bien suite à l'article 4 visé dans la saisine de la commission ;

Qu'au demeurant, le procès-verbal de non-conciliation fixant strictement le différend opposant les parties qui a été établi le 21 novembre 2012 mentionne bien que la demande d'augmentation de loyer est fondée sur les dispositions des articles 21 et suivants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ;

Qu'aucun congé n'était de la sorte nécessaire préalablement à la formalisation d'une telle demande de majoration du montant du loyer, les seules conditions requises par l'article 21 de la loi n° 490 ayant été respectées dans la mesure où toute demande de diminution ou d'augmentation du loyer en cours de bail doit, au sens des dispositions légales susvisées et indépendamment de l'indexation contractuelle, être formée au moins trois années après la dernière révision de celui-ci, cette condition étant en l'espèce remplie ;

Qu'il suit que la demande apparaissait bien recevable, la décision des premiers juges devant être à cet égard confirmée ;

Sur le bien-fondé de la demande d'augmentation de loyer en cours de bail

Attendu que par application des dispositions de l'article 21 de la loi n° 490, il incombe au bailleur qui demande l'augmentation du loyer de justifier de l'existence soit de modifications dans les conditions économiques générales de la Principauté de Monaco, soit dans celles particulières affectant le fonds donné à bail ;

Attendu en premier lieu que si la crise économique mondiale n'a pas eu en Principauté de Monaco les répercussions observées dans d'autres pays, les effets négatifs sur le commerce de la Principauté de Monaco à l'origine de la fermeture de nombreuses boutiques dans le quartier de la Condamine sont incontestables ;

Que les activités comparables à celles de Madame GI., s'agissant d'un fonds de vente au détail de boissons, de chocolat et de confiserie, outre la vente et consommation sur place de desserts, canapés et pâtisseries n'ont pas été épargnées dans la mesure notamment où il résulte du rapport de l'observatoire de l'économie pour le commerce de détail de 2011 publié par l'IMSEE (en page huit) qu'une baisse notable du chiffre d'affaire global du quartier la Condamine a été enregistrée tandis que de nombreux commerces ont été cédés et aucun créé ;

Qu'une telle incidence économique s'est en particulier fait sentir dans le domaine des fonds de commerces relevant du secteur de l'alimentation puisque le nombre de ces établissements a été diminué de 8,8% (page 12 du rapport) ;

Attendu, s'agissant des conditions particulières affectant le fonds qui n'étaient ni démontrées, ni même alléguées en première instance, que la bailleuse invoque désormais la transformation et la rénovation du quartier dans lequel se trouvent situés les locaux de Madame GI., la rue Princesse Caroline étant selon elle devenue une artère piétonnière fréquentée et le square GASTAUD ayant fait l'objet d'un total réaménagement ;

Attendu que force est cependant d'observer que le local ne se trouve pas situé dans la rue Princesse Caroline, ni même dans la rue Grimaldi, mais dans une ruelle qui n'est ni piétonnière ni passante, la proximité d'un square ou d'un parking public n'apparaissant pas suffisante pour caractériser une amélioration substantielle des conditions d'exploitation du commerce considéré ;

Que les seules modifications affectant le fonds proprement dit résultent des travaux d'amélioration et de transformation du local financés à 100 % par la locataire, en sorte qu'il n'est pas en l'état justifié de ce que les critères requis par l'article 21 de la loi n° 490 seraient réunis pour obtenir la modification du loyer en cours de bail ;

Attendu que la demande d'augmentation de loyer sera dès lors rejetée et le jugement rendu par la commission arbitrale des loyers commerciaux le 19 mars 2014 à cet égard confirmé ;

Sur la demande de dommages intérêts pour appel abusif.

Attendu que l'appréciation erronée qu'une partie fait de ses droits n'est pas en elle-même constitutive d'un abus, la démonstration d'une intention malveillante, d'un comportement déloyal, de la mauvaise foi ou d'une erreur équipollente au dol n'étant pas en l'espèce rapportée ;

Qu'il n'est pas en l'espèce démontré l'existence d'un abus dans l'exercice du droit d'appel, en sorte que l'intimée sera déboutée des fins de sa demande de dommages-intérêts de ce chef ;

Attendu que les dépens de première instance et d'appel demeureront à la charge de la SCI A ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit les appels,

Déclare nulles, car non conformes aux dispositions de l'article 324 du Code de procédure civile, les attestations produites sous les pièces 2-3 et 25 par s. GI.,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 19 mars 2014 par la Commission Arbitrale des loyers commerciaux,

Déboute s. GI. des fins de sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif,

Condamne La SCI A, aux entiers dépens de l'instance, et ce au nom de l'administration qui en poursuivra le recouvrement comme en matière d'enregistrement,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, Monsieur Eric SENNA, Conseiller, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 2 JUIN 2015, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Michaël BONNET, Premier substitut du Procureur Général.