

Cour d'appel, 19 décembre 2017, La SAM SOCIÉTÉ DES BAINS DE MER ET DU CERCLE DES ÉTRANGERS A MONACO (SBM) c/ la SAM SOGEOR

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	19 décembre 2017
<i>IDBD</i>	16564
<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/2017/12-19-16564>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux - Renouvellement - Révision du loyer - Tentative de conciliation - Renouvellement dans les mêmes conditions que le précédent contrat de location

Résumé

En l'espèce, il résulte des pièces produites qu'à l'expiration du contrat de location liant la SBM, bailleur, à la société SOGEOR, preneur, aucun accord n'est intervenu entre les parties, hormis le principe du renouvellement du bail, en sorte que le montant du loyer annuel doit désormais être apprécié en fonction des conditions fixées par l'article 6 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

Il convient de rappeler que les locaux donnés à bail ont une superficie totale de 98,59 mètres carrés, soit 24,83 mètres carrés en sous-sol et 9,24 mètres carrés en mezzanine. Ainsi, ils se trouvent situés dans la partie de l'hôtel la plus éloignée de la zone passante et commerçante du square Beaumarchais, ce que les premiers juges ont justement analysé comme étant de nature à limiter l'achalandage et à exclure toute comparaison utile avec les valeurs locatives citées à titre d'exemple par la SBM correspondant cependant à des locaux commerciaux se trouvant à proximité immédiate des avenues Henri Dunant et Princesse Alice.

Par ailleurs, les premiers juges ont à bon droit observé que les travaux invoqués par le bailleur et réalisés au sein de l'hôtel Hermitage depuis l'année 2002 n'ont pas, à l'exception de la façade de l'hôtel, directement concerné le local occupé par la SAM SOGEOR mais davantage certaines chambres et suites, halls et comptoirs, en sorte qu'il n'en est résulté directement ou indirectement, aucun aménagement, ni modification de l'étendue et des facilités d'exploitation de la boutique.

S'agissant des nuisances retenues par la Commission arbitrale des Loyers commerciaux, il convient de rappeler que la présente demande de fixation du loyer à l'échéance du bail est à effet du 1er janvier 2014, date à laquelle il convient d'apprécier la valeur équitable des locaux loués, en sorte qu'il ne saurait être tenu compte des désagréments ultérieurement occasionnés par le chantier ayant débuté au mois d'octobre 2014 portant sur la rénovation et la restructuration de l'hôtel de Paris.

En définitive, les premiers juges ont à bon droit estimé que le bail échu le 31 décembre 2013 devait être renouvelé à compter du 1er janvier 2014 dans les mêmes conditions que le précédent contrat de location, c'est-à-dire moyennant un loyer annuel inchangé d'un montant de 35.042,27 euros, hors-taxes et hors charges.

COUR D'APPEL

R.

ARRÊT DU 19 DÉCEMBRE 2017

En la cause de :

- La **SAM SOCIÉTÉ DES BAINS DE MER ET DU CERCLE DES ÉTRANGERS A MONACO**, en abrégé la SBM, immatriculée au RCI de Monaco sous le n° 56 S 523, dont le siège social est sis à Monaco - Place du Casino, représentée par son Président Délégué, Monsieur J.-L. Bl., domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Didier **ESCAUT**, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- La **SAM SOGEOR**, immatriculée au RCI de Monaco sous le n° 77S01645, exploitant sous l'enseigne « Z », dont le siège social est sis à Monaco - X1, prise en la personne de son Président délégué en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Richard **MULLOT**, 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 18 janvier 2017 (R. 2333) ;

Vu l'exploit d'appel *parte in qua* et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse **ESCAUT-MARQUET**, huissier, en date du 17 mars 2017 (enrôlé sous le numéro 2017/000121) ;

Vu les conclusions déposées les 2 mai 2017 et 7 novembre 2017 par Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de la SAM SOGEOR ;

Vu les conclusions déposées le 29 septembre 2017 par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de la SAM SOCIÉTÉ MONEGASQUE DES BAINS DE MER ET DU CERCLE DES ÉTRANGERS A MONACO ;

À l'audience du 14 novembre 2017, 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 SAM SOCIÉTÉ MONEGASQUE DES BAINS DE MER ET DU CERCLE DES ÉTRANGERS A MONACO, à l'encontre d'un jugement de la Commission arbitrale des Loyers commerciaux du 18 janvier 2017.

Considérant les faits suivants :

La SAM SOGEOR, exerçant une activité de joaillerie dans des locaux dépendant de l'hôtel HERMITAGE depuis de nombreuses années, a conclu le 1er janvier 2005 un bail avec la SBM prévoyant un loyer de 27.047,50 euros hors charges et hors taxes, assorti d'une clause d'indexation.

Alors qu'au 1er janvier 2013 le loyer annuel s'élevait à 35.042,27 euros hors taxes et hors charges, par courrier du 26 novembre 2013, la SBM notifiait à la SAM SOGEOR sa volonté de renouveler le bail après son échéance au 31 décembre 2013, mais moyennant un loyer de 45.554,95 euros hors taxes et hors charges tout en souhaitant inclure une clause aux termes de laquelle l'indexation annuelle ne pourrait être inférieure à 5%.

Le 2 décembre, la SAM SOGEOR s'étant opposée à cette demande d'augmentation, la SAM SOGEOR a, suivant requête du 1er août 2014, saisi la Commission arbitrale des Loyers commerciaux afin que le nouveau loyer soit fixé à un montant annuel identique à celui de l'année civile 2013 et qu'il soit dit n'y avoir lieu d'inclure une clause d'indexation de 5% par an.

Un procès-verbal de non-conciliation était rendu le 15 octobre 2014, l'affaire étant renvoyée au fond devant la Commission arbitrale des Loyers commerciaux qui rendait un jugement le 18 janvier 2017 aux termes duquel elle a :

- débouté la SBM de sa demande d'augmentation du loyer,
- déclaré irrecevable la demande de modification du bail présentée par la SBM,
- déclaré irrecevable la demande de dommages et intérêts présentée par la SAM SOGEOR,
- condamné la SBM aux dépens.

Au soutien de cette décision, la Commission arbitrale des Loyers commerciaux a en substance relevé que :

- aucun accord n'est intervenu sur le montant du loyer à l'expiration du bail hormis le principe du renouvellement,
- la surface d'accueil de la clientèle s'élève à 64,52 m²,
- les travaux réalisés au sein de l'hôtel Hermitage n'ont pas concerné le local occupé par la société SOGEOR,
- le local litigieux se trouve dans la partie de l'hôtel la plus éloignée de la rue passante du square Beaumarchais, de la rue princesse Alice et de l'avenue Henri Dunant, ce qui limite l'achalandage,
- le local ne bénéficie donc pas des mêmes avantages que les autres fonds de commerce avec lesquels la SBM fait une comparaison se trouvant à proximité immédiate des avenues Henri Dunant et Princesse Alice,
- l'augmentation de la fréquentation de l'hôtel Hermitage n'implique pas nécessairement une augmentation de l'achalandage du fonds de commerce qui exerce une activité spécifique de bijouterie de luxe,
- la SBM a entrepris des travaux d'envergure concernant l'hôtel de Paris et le Sporting d'hiver, entraînant la modification de plusieurs rues et notamment la fermeture de l'avenue des beaux-arts et générant de graves nuisances excédent les inconvénients liés à des travaux normaux.

Suivant exploit en date du 17 mars 2017, la **Société des Bains de Mer et du Cercle des Étrangers, la SBM**, a interjeté appel parte in qua du jugement rendu le 18 janvier 2017 par la Commission arbitrale des Loyers commerciaux l'ayant déboutée des fins de sa demande d'augmentation de loyer.

Elle entend voir la Cour, statuant à nouveau :

- fixer le loyer du bail renouvelé consenti à la société SOGEOR à compter du 1er janvier 2014 à la somme de 45.554,95 euros hors-taxes, ledit loyer devant être indexé aux mêmes clauses et conditions que les conditions précédemment arrêtées au bail,
- condamner la société SOGEOR aux entiers dépens de première instance et d'appel avec tous frais et accessoires.

Au soutien de son appel et aux termes de l'ensemble de ses écrits judiciaires, la SBM observe en substance que l'hôtel Hermitage a fait l'objet de divers travaux d'embellissement entre l'année 2003 et l'année 2017 et que la société SOGEOR

située au rez-de-chaussée en a bénéficié, tout comme elle a profité de la hausse du taux de fréquentation de l'hôtel Hermitage suite à la fermeture provisoire de l'hôtel de Paris.

La SBM fait grief aux premiers juges de n'avoir pas tiré toutes conséquences de droit du refus de communication par la société SOGEOR de son chiffre d'affaires des années 2014 et 2015 et rappelle que cette société ne payait en 2013 pour des locaux d'une superficie de 98,59 m² situés au rez-de-chaussée de l'hôtel que 355,43 euros de valeur locative au mètre carré, soit un prix très inférieur à celui pratiqué dans le proche environnement.

Enfin, la SBM reproche à la Commission arbitrale des Loyers commerciaux d'avoir pris en compte les travaux de l'hôtel de Paris au titre des nuisances invoquées par le preneur, alors même qu'à la date retenue pour l'augmentation du loyer, c'est-à-dire au 1er janvier 2014, lesdits travaux n'étaient pas en cours d'exécution puisqu'ils n'ont commencé qu'au début de l'année 2015.

La société SOGEOR, intimée, entend pour sa part voir écarter des débats les pièces adverses numéro 3 et 4 et se voir donner acte que la SBM ne conteste pas le jugement de la Commission arbitrale des Loyers commerciaux en ce qu'il a déclaré irrecevable sa demande de modification du bail consistant à vouloir insérer une nouvelle clause d'indexation et demande en conséquence la confirmation du jugement entrepris définitif de ce chef.

Elle entend par ailleurs voir :

- dire et juger que le loyer proposé par la SBM à l'occasion du renouvellement du bail d'un montant annuel de 45.554,95 euros est totalement injustifié au regard de la valeur locative réelle du local,
- dire et juger que le bail devra être renouvelé à compter du 1er janvier 2014 dans les mêmes conditions que le précédent bail venu à échéance, en stipulant un loyer annuel fixe identique à celui acquitté lors de la précédente année civile échue en 2013, soit un montant de 35.042,27 euros hors taxes et hors charges,
- dire et juger que la SBM sera enjointe à régulariser dans le mois de la décision à venir un bail emportant les conditions ci-dessus rappelées et de quittance tous les paiements reçus depuis le renouvellement du bail de la part de la société SOGEOR.

Elle demande enfin la condamnation de la SBM au paiement d'une somme de 30.000 euros à titre de dommages-intérêts, toutes causes de préjudices confondus, en ce qu'elle l'a contrainte à saisir la Commission arbitrale des Loyers commerciaux en l'état de ses demandes infondées et injustifiées et entend voir débouter la SBM de l'intégralité de ses prétentions.

La société SOGEOR, intimée, fait valoir aux termes de l'ensemble de ses conclusions et au soutien de sa demande de confirmation du jugement entrepris que :

- s'agissant d'un contentieux inhérent à la fixation du loyer dans le cas d'un renouvellement de bail, la valeur des locaux doit être évaluée en fonction de l'étendue, de la situation, du confort des aménagements et des facilités d'exploitation qu'ils présentent et exclusivement au regard de ces critères,
- en l'espèce, aucune modification favorable n'est intervenue de nature à justifier l'augmentation de 30 % sollicitée par la SBM, alors au contraire que le preneur subit depuis plusieurs années d'importantes nuisances relatives à la démolition du Sporting d'hiver, au réaménagement complet du quartier du Carré d'or et à la rénovation de l'hôtel de Paris,
- les arguments relatifs aux travaux d'embellissement de l'hôtel Hermitage sont inopérants et contredits par les pièces produites tandis que la SBM invoque des améliorations sur la période 2014 à 2017, postérieure à la date anniversaire du renouvellement,
- en tout état de cause, il s'agit de travaux d'embellissement apportés à l'intérieur de l'hôtel concernant les chambres, les suites et les salles de bains et nullement les locaux exploités par la boutique,
- la fermeture de l'hôtel de Paris pour réfection était provisoire en sorte que le déplacement de sa clientèle vers l'hôtel Hermitage l'était également et n'implique pas nécessairement une augmentation de l'achalandage de la boutique,
- l'indexation prévue au contrat de bail a couvert l'évolution des prix du marché par rapport à la dernière fixation du loyer en sorte que la demande de majoration locative n'est pas justifiée.

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,

Attendu que l'appel régulièrement formé par la SAM SBM dans les conditions de forme et de délai prévues par le code de procédure civile doit être déclaré recevable ;

Attendu en la forme, sur la demande tendant à ce que soient écartées des débats les pièces communiquées par la SBM sous les numéros 3 et 4, qu'il est indiqué par la société SOGEOR que les courriers en date des 19 mars et 14 juillet 2014 ne lui ont jamais été adressés et ne sont pas signés ;

Attendu que force est néanmoins de constater que ces deux mêmes pièces ont été communiquées en première instance suivant bordereaux des 10 mars 2015, 11 novembre 2015 et 9 mars 2016 sans qu'aucune observation critique n'ait alors été formulée ;

Qu'il n'est pas davantage établi que le défaut d'établissement de ces courriers sur du papier en-tête de la SBM soit de nature à remettre en cause leur authenticité, en sorte qu'il n'y a pas lieu d'écarter des débats ces pièces en cause d'appel, alors que rien ne permet de démontrer qu'elles seraient produites pour tromper la religion du juge ;

Attendu au fond, qu'il résulte des dispositions de l'article 5 de la loi 490 que lorsqu'il résulte de la tentative de conciliation que le bailleur commercial consent en principe au renouvellement du bail et que le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, ou lorsque le défaut du propriétaire a été constaté par une ordonnance devenue définitive, le président fixe la date à laquelle les parties seront convoquées devant une Commission arbitrale composée de cinq membres ;

Qu'ainsi saisie, il appartient à cette juridiction, faisant application des dispositions de l'article 6 de la loi susvisée, de fixer le prix de cette location en fonction de l'étendue des locaux, leur situation, le confort, les aménagements et les facilités d'exploitation qu'ils présentent ;

Qu'il résulte en l'espèce des pièces produites qu'à l'expiration du contrat de location liant la SBM, bailleur, à la société SOGEOR, preneur, aucun accord n'est intervenu entre les parties, hormis le principe du renouvellement du bail, en sorte que le montant du loyer annuel doit désormais être apprécié en fonction des conditions fixées par l'article 6 de la loi 490 ;

Attendu que les locaux donnés à bail ont une superficie totale de 98,59 mètres carrés, soit 24,83 mètres carrés en sous-sol et 9,24 mètres carrés en mezzanine ;

Que s'agissant de leur situation, ils se trouvent situés dans la partie de l'hôtel la plus éloignée de la zone passante et commerçante du square Beaumarchais, ce que les premiers juges ont justement analysé comme étant de nature à limiter l'achalandage et à exclure toute comparaison utile avec les valeurs locatives citées à titre d'exemple par la SBM correspondant cependant à des locaux commerciaux se trouvant à proximité immédiate des avenues Henri Dunant et Princesse Alice ;

Attendu que les premiers juges ont par ailleurs à bon droit observé que les travaux invoqués par le bailleur et réalisés au sein de l'hôtel Hermitage depuis l'année 2002 n'ont pas, à l'exception de la façade de l'hôtel, directement concerné le local occupé par la SAM SOGEOR mais davantage certaines chambres et suites, halls et comptoirs, en sorte qu'il n'en est résulté directement ou indirectement, aucun aménagement, ni modification de l'étendue et des facilités d'exploitation de la boutique ;

Attendu s'agissant néanmoins des nuisances retenues par la Commission arbitrale des Loyers commerciaux, que force est de rappeler que la présente demande de fixation du loyer à l'échéance du bail est à effet du 1er janvier 2014, date à laquelle il convient d'apprécier la valeur équitable des locaux loués, en sorte qu'il ne saurait être tenu compte des désagréments ultérieurement occasionnés par le chantier ayant débuté au mois d'octobre 2014 portant sur la rénovation et la restructuration de l'hôtel de Paris ;

Attendu en définitive que les premiers juges ont à bon droit estimé que le bail échu le 31 décembre 2013 devait être renouvelé à compter du 1er janvier 2014 dans les mêmes conditions que le précédent contrat de location, c'est-à-dire moyennant un loyer annuel inchangé d'un montant de 35.042,27 euros, hors-taxes et hors charges ;

Attendu qu'il y en conséquence lieu de confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 18 janvier 2017 par la Commission arbitrale des Loyers commerciaux ayant rejeté la demande d'augmentation du loyer à l'échéance du bail tout en déclarant ce jugement définitif en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de modification du bail, et ce, à défaut d'appel de ce chef ;

Attendu par ailleurs que si l'office de la Commission arbitrale des Loyers commerciaux consiste, ainsi que l'ont rappelé les premiers juges, à fixer le montant des loyers commerciaux ou celui des indemnités d'éviction, il n'en demeure pas moins que cette juridiction, qui se voit également reconnaître compétence par l'article 7 de la loi 490 pour prononcer condamnation au paiement du loyer dû, demeure compétente pour réparer les conséquences d'une action abusive initiée devant elle et ce, conformément au droit commun, et sans contraindre la partie à saisir une autre juridiction ;

Que la décision déferée sera réformée en ce qu'une telle demande a été déclarée irrecevable ;

Mais attendu que si la demande de dommages-intérêts formée de ce chef par la société SOGEOR apparaît recevable, elle n'en est pas moins infondée dès lors que la SBM n'a commis aucune faute lors de l'introduction de sa demande, ni dans la présentation de ses moyens tendant à l'augmentation du loyer, en sorte que la demande de dommages-intérêts sera rejetée ;

Attendu qu'il convient de condamner la SBM, qui succombe aux dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Déclare l'appel recevable et constate que le jugement déferé est définitif en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande de modification du bail,

Dit n'y avoir lieu d'écarter des débats les pièces n° 3 et 4 produites par la SBM,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 18 janvier 2017 par la Commission arbitrale des Loyers commerciaux sauf en ce que cette juridiction a déclaré irrecevable la demande de dommages-intérêts présentée par la société SOGEOR au titre d'une action abusive,

Déclarant recevable cette demande, déboute la société SOGEOR des fins de sa demande de dommages-intérêts,

Condamne la SBM aux entiers dépens de première instance et d'appel avec distraction au profit de Maître Richard MULLOT, 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.

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Virginie ZAND, Conseiller, assistées de Madame Nadine VALLAURI, Greffier,

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

Lecture est donnée à l'audience publique du 19 DECEMBRE 2017, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier, en présence de Monsieur Hervé POINOT, Procureur Général Adjoint.