

## Cour de révision, 7 mars 1989, S.A. d'Exploitation Hôtelière c/ N.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	7 mars 1989
<i>IDBD</i>	25528
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux commerciaux ; Prix

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1989/03-07-25528>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Baux commerciaux

Prix - Révision - Clause fixant un loyer forfaitaire pour une période limitée - Validité

### Résumé

La clause d'un bail commercial, stipulant un loyer forfaitaire « ne varietur » pendant un certain nombre d'années, n'est pas contraire aux dispositions d'ordre public de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux.

### La Cour de révision,

Statuant hors session et sur pièces en application de l'article 31 alinéa 2 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux et de l'article 459-1° du Code de Procédure Civile sur le pourvoi formé par la S.A. d'Exploitation Hôtelière contre un arrêt rendu par la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco en date du 12 avril 1988 dans un litige qui l'oppose à la dame M. G. Veuve N. et à la dame M.-C. J. A. N. épouse E.,

### Sur le moyen unique :

Attendu que la S.A. d'Exploitation Hôtelière, qui a donné à bail un local commercial à P. N., aux droits duquel se trouvent aujourd'hui sa veuve née M. G. et sa fille Mme M. N. épouse E., fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir violé les dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, de s'être contredite, d'avoir dénaturé les conventions de la cause et d'avoir omis de répondre à des chefs déterminants des conclusions en fixant à 23 558 F. par an à partir du 1er mars 1986 le prix du bail commercial renouvelé, par application d'une clause du bail initial du 5 mars 1976, alors, selon le pourvoi, que d'une part « *quels que soient les termes d'un bail commercial, les dispositions d'ordre public de l'article 28 de la loi 490 doivent prévaloir sur celle-ci en ce qui concerne le prix du bail* » ; que d'autre part « *il ne s'agissait pas en l'espèce de révision du prix de location au sens de l'article 21 de la loi 490 mais de la fixation de la valeur locative à l'occasion d'un premier renouvellement à la date du 1er mars 1986* » ; que « *cette qualification erronée imposait aux parties de fixer, au sens de l'article 6 alinéa 2 de la loi n° 490, la valeur locative équitable de renouvellement à cette date, par application de la clause contractuelle indiciaire* » ; que « *la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux comme la Cour d'Appel ont admis a priori que la valeur locative, au sens de l'article 6 alinéa 2 de la loi n° 490 pourrait être obtenue à partir d'une base arbitraire de 10 000 F. fixée en 1976 sur laquelle serait appliqué l'indice contractuel* » ; qu'enfin « *le congé donné à ses locataires par la société bailleuse suivant exploit du 21 février 1986 mettait fin irrévocablement au bail contractuel concernant les clauses relatives à la valeur locative équitable à dater du 1er mars 1986, point de départ du renouvellement, si bien que l'arrêt attaqué ne pouvait sur ce point invoquer l'intangibilité de la convention des parties* » ; que « *le fait par la bailleuse d'accepter le principe du renouvellement ne pouvait avoir pour effet de l'exclure du bénéfice des dispositions de la loi n° 490 concernant la fixation de la valeur locative équitable selon les critères de l'article 6 et que, de surcroît, rien ne permettait de préjuger qu'il résulterait de l'application de la clause contractuelle un prix de renouvellement conforme aux critères du deuxième alinéa de l'article 6* » ;

Mais attendu qu'après avoir constaté les conditions particulières du bail du 5 mars 1976 quant à sa durée et à son prix annuel stipulé « *ne varietur* » pendant les cinq premières années sur la base de 1 F. et pendant les cinq dernières années sur celle de 1 320 F. eu égard apparemment aux investissements que devait entraîner pour le preneur l'exécution des obligations mises à sa charge, les juges du fond ont retenu, sans aucune dénaturation, que les parties avaient expressément convenu, dès la souscription du bail, du mode de fixation du loyer après l'expiration de la période de dix années pour laquelle il était conclu, en s'accordant sur le recours au jeu d'une clause d'échelle mobile fondée sur l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. à partir d'un loyer annuel estimé à 10 000 F. au jour de la conclusion du contrat ;

Attendu qu'ils ont décidé exactement et sans se contredire que cette clause n'était pas contraire aux dispositions d'ordre public de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux et que la Société d'Exploitation Hôtelière ne pouvait dénoncer unilatéralement ce qui a constitué la loi des parties et se soustraire à l'application d'une telle clause à laquelle elle a souscrit sans réserve et sans jamais en contester la validité pendant dix ans, étant observé que l'article 21 de la loi précitée ouvre à la bailleuse la faculté de saisir la Commission Arbitrale en vue d'adapter le cas échéant le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable ;

Attendu que par ces motifs les juges ont répondu aux conclusions invoquées et légalement justifié leur décision ; d'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

### PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi

Condamne la demanderesse à l'amende et aux dépens.

MM. Bel prem. prés., Pucheus v. prés., Charliac cons. rap., Carrasco proc. gén., MMs Marquet et Sanita av. déf.

## **Note**

Cet arrêt rejette un pourvoi formé contre un arrêt de la Cour d'Appel en date du 12 avril 1988.