

Cour de révision, 22 septembre 2011, SCI L'Ancien Stade c/ Société Décathlon et Cie

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	22 septembre 2011
<i>IDBD</i>	7687
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Baux commerciaux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2011/09-22-7687>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Baux commerciaux

Demande d'augmentation du loyer : le bailleur devant justifier que le prix payé ne correspond plus à la valeur locative : articles 21 et 6 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifiée par la loi n° 1287 du 15 juillet 2004

Commission arbitrale des loyers commerciaux fixent la nouvelle valeur locative augmentée

Arrêt de la Cour d'appel confirmant la décision de la Commission arbitrale

Pourvoi en révision rejeté :

- Le moyen du requérant tendant à remettre en discussion des faits souverainement appréciés par les juges du fond.

Résumé

Sur le moyen unique :

Selon l'arrêt attaqué, moyennant un loyer annuel de 142.854 euros, la SCI de l'Ancien Stade (la bailleuse) a donné en location à usage commercial à la Société en nom collectif Decathlon et Cie (la locataire) le 1er étage de l'immeuble « Athos Palace » où cette société avait loué à un autre bailleur le rez-de-chaussée ; que la bailleuse ayant entendu porter son loyer à la somme de 500 000 euros s'est opposée au refus de sa locataire ; que, par décision du 25 mars 2009, la commission arbitrale des loyers commerciaux a fixé la valeur locative du local litigieux à la somme de 220 000 euros ;

La bailleuse fait grief à l'arrêt de confirmer cette décision, alors selon le moyen, qu'aux termes de l'article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifiée par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004, le prix du loyer peut être modifié à la demande d'une partie lorsqu'elle peut justifier que le prix payé ne correspond plus à la valeur locative telle qu'elle résulte de l'application des dispositions de l'article 6, par suite d'une modification, soit dans les conditions économiques générales de la Principauté, soit dans les conditions particulières affectant le fonds ; que constitue un élément de valorisation à prendre en compte la facilité d'exploitation que constitue pour un preneur le fait d'exploiter d'autres locaux, contigus, et de pouvoir réunir les surfaces d'exploitation par un escalator ; que la SCI de l'Ancien Stade faisait valoir dans ses conclusions du 27 avril 2010, que l'étage qu'elle louait à la société Décathlon et Cie présentait pour cette dernière un avantage d'autant plus considérable et rare à Monaco où les grandes superficies sont rares, qu'elle était également locataire du rez-de-chaussée, les deux étages étant reliés entre eux par un escalator ; que du fait de cette facilité, la société Décathlon et Cie disposait d'une surface commerciale de 2 000 mètres carrés ; qu'en s'abstenant de se prononcer sur cette facilité d'exploitation pourtant appréciable et exceptionnelle, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

Mais, sous le couvert d'un grief de manque de base légale, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion devant la Cour de révision des faits qui ont été souverainement appréciés par les juges du fond ; qu'il ne saurait donc être accueilli.

Pourvoi N°2011-39 Hors Session

COUR DE RÉVISION

ARRET DU 22 SEPTEMBRE 2011

En la cause de :

- La Société Civile Immobilière L'ANCIEN STADE, dont le siège social est 18 boulevard des Moulins à Monaco, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, Monsieur g. BR., domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'Appel ;

Demanderesse en révision,

d'une part,

Contre :

- La Société en Nom Collectif DECATHLON & Cie, dont le siège social est sis 2, rue de la Lujerneta - Athos Palace à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel ;

Défenderesse en révision,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

Statuant hors session et uniquement sur pièces, en application des dispositions de l'article 7 la loi n°490 du 24 novembre 1948, intitulé modifié par la loi n°1.287 du 15 juillet 2004 et des articles 458 et 459 du code de procédure civile ;

VU :

- l'arrêt de la cour d'appel statuant en matière civile en date du 15 février 2011 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 11 avril 2011, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de la SCI L'ANCIEN STADE ;
- la requête accompagnée de 8 pièces déposée le 10 mai 2011 au greffe général, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de la SCI L'ANCIEN STADE, signifiée le même jour ;
- la contre-requête accompagnée d'1 pièce, déposée le 31 mai 2011 au greffe général, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de la SNC DECATHLON & Cie, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 13 juillet 2011, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions de Monsieur le Procureur Général en date du 13 juillet 2011 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 15 septembre 2011, sur le rapport de Monsieur Jean APOLLIS, premier président, rapporteur,

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que moyennant un loyer annuel de 142.854 euros, la SCI de l'Ancien Stade (la bailleresse) a donné en location à usage commercial à la Société en nom collectif Décathlon et Cie (la locataire) le 1er étage de l'immeuble « Athos Palace » où cette société avait loué à un autre bailleur le rez-de-chaussée ; que la bailleresse ayant entendu porter son loyer à la somme de 500.000 euros s'est opposée au refus de sa locataire ; que, par décision du 25 mars 2009, la commission arbitrale des loyers commerciaux a fixé la valeur locative du local litigieux à la somme de 220.000 euros ;

Attendu que la bailleresse fait grief à l'arrêt de confirmer cette décision, alors selon le moyen, qu'aux termes de l'article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 modifiée par la loi n° 1287 du 15 juillet 2004, le prix du loyer peut être modifié à la demande d'une partie lorsqu'elle peut justifier que le prix payé ne correspond plus à la valeur locative telle qu'elle résulte de l'application des dispositions de l'article 6, par suite d'une modification, soit dans les conditions économiques générales de la Principauté, soit dans les conditions particulières affectant le fonds ; que constitue un élément de valorisation à prendre en compte la facilité d'exploitation que constitue pour un preneur le fait d'exploiter d'autres locaux, contigus, et de pouvoir réunir les surfaces d'exploitation par un escalator ; que la SCI de l'Ancien Stade faisait valoir dans ses conclusions du 27 avril 2010, que l'étage qu'elle louait à la société Décathlon et Cie présentait pour cette dernière un avantage d'autant plus considérable et rare à Monaco où les grandes superficies sont rares, qu'elle était également locataire du rez-de-chaussée, les deux étages étant reliés entre eux par un escalator ; que du fait de cette facilité, la société Décathlon et Cie disposait d'une surface commerciale de 2.000 mètres carrés ; qu'en s'abstenant de se prononcer sur cette facilité d'exploitation pourtant appréciable et exceptionnelle, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

Mais attendu que, sous le couvert d'un grief de manque de base légale, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion devant la Cour de révision des faits qui ont été souverainement appréciés par les juges du fond ; qu'il ne saurait donc être accueilli ;

Sur la demande de dommages et intérêts de la SNC Décathlon et Cie :

Attendu que cette société demande que sa bailleresse soit condamnée à lui payer la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Attendu que compte tenu des éléments de la cause il y a lieu d'accueillir cette demande ;

Vu l'article 459-4 du Code de procédure civile

Attendu que compte tenu des circonstances de l'affaire relevées ci-dessus, il n'y a pas lieu de dispenser la SCI de l'Ancien Stade de la condamnation à l'amende ;

PAR CES MOTIFS,

- Rejette le pourvoi,

- Condamne la SCI de l'Ancien Stade au paiement de la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts à la SNC Décathlon et Cie.

- Condamne la SCI de l'Ancien Stade au paiement d'une amende de 300 euros et aux dépens dont distraction au profit de Maître Jean-Pierre Licari, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi délibéré et jugé le vingt-deux septembre deux mille onze, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Jean APOLLIS, Premier-Président, Commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Roger BEAUVOIS, vice-président, rapporteur et Monsieur Charles BADI, conseiller.

Et Monsieur Jean APOLLIS, Premier Président, a signé avec Madame Béatrice BARDY, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.-

Le Greffier en Chef, le Premier Président

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'appel statuant en matière civile du 15 février 2011.