

## **Cour de révision, 16 octobre 2017, La S.A.M. COL.CAR c/ Madame c. RA. veuve HU. VU. et Monsieur y. HU. VU.**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	16 octobre 2017
<i>IDBD</i>	16423
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Baux commerciaux ; Procédure civile

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2017/10-16-16423>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### **Bail commercial - Renouvellement - Notification - Loyer - Révision - Acceptation - commission arbitrale - Cassation - Moyen - Irrecevabilité**

## Résumé

C'est par une interprétation souveraine de l'acte de notification de renouvellement du bail en date du 6 juin 2014, dont l'ambiguïté rendait nécessaire la recherche de la commune intention des parties, que la cour d'appel, après avoir constaté que cet acte valait demande de révision du prix de location, a pu décider qu'il résultait de cet acte que la demande des consorts HU. VU. qui déclaraient accepter le renouvellement du bail pour une période de neuf années sous réserve de modification du prix de la location sur laquelle portait le différend, était recevable devant la commission arbitrale des loyers commerciaux.

Le moyen qui, en sa deuxième branche, se borne à alléguer une violation de l'article 1188 du Code civil sans préciser en quoi cet article aurait été violé, doit être déclaré irrecevable.

---

Pourvoi N° 2017-20 en session

Civile

### **COUR DE RÉVISION**

ARRET DU 16 OCTOBRE 2017

En la cause de :

- La S. A. M. COL. CAR, dont le siège social est sis, 10, avenue Prince Pierre à Monaco, agissant poursuites et diligences de son Président administrateur délégué en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

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

DEMANDERESSE EN REVISION,

d'une part,

Contre :

- Madame c. RA. veuve HU. VU., née le 18 juin 1940 à Montpellier (34), de nationalité française, demeurant X1 à Nice (06) ;

- Monsieur y. HU. VU., né le 16 mars 1965 à Nice (06), de nationalité française, demeurant X1 à Nice (06) ;

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 ;

DEFENDEURS EN REVISION,

d'autre part,

### **LA COUR DE RÉVISION,**

VU :

- l'arrêt rendu le 22 novembre 2016 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 28 février 2017, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de la S. A. M. COL. CAR ;
- la requête déposée le 23 mars 2017 au greffe général, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de la S. A. M. COL. CAR, accompagnée de 17 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 20 avril 2017 au greffe général, par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de Madame c. RA. veuve HU. VU. et de Monsieur y. HU. VU., accompagnée de 13 pièces, signifiée le même jour ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 27 avril 2017 ;
- le certificat de clôture établi le 12 mai 2017, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 3 octobre 2017 sur le rapport de Monsieur Serge PETIT, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où Monsieur le Procureur Général ;

**La Cour,**

Après avoir entendu les conseils des parties ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte en date du 2 mars 1987 les consorts HU. VU. ont donné à bail commercial à la société HÔTEL DU SIECLE, un local situé n°10, avenue Prince Pierre à Monaco ; que la société COL.CAR s'est vue céder ce bail suivant acte du 19 juin 1998 ; que suivant exploit d'huissier en date du 6 juin 2014, les bailleurs ont adressé à la société COL.CAR une offre de renouvellement de bail moyennant un prix de 460.000 euros à compter du 1er octobre 2014 ; qu'ils ont saisi la commission arbitrale des loyers commerciaux le 24 novembre 2014 afin de voir fixer le loyer annuel à cette somme ; que les parties ne parvenant pas à se concilier, la Commission Arbitrale des Loyers Commerciaux, a, le 24 février 2016, déclaré l'action des consorts HU. VU. recevable, dit que les bailleurs ont, par l'acte délivré le 6 juin 2014, régulièrement notifié leur volonté de faire modifier le prix de la location, lors du renouvellement du bail à son échéance et que les dispositions des articles 4 et suivants de la loi n°490 n'imposent pas la notification d'un congé pour saisir la Commission Arbitrale d'une demande de modification du montant du loyer ; que par arrêt du 22 novembre 2016, la cour d'appel a confirmé en toutes ses dispositions la décision de la commission arbitrale ; que la SAM COL.CAR s'est pourvue en révision contre cet arrêt ;

*Sur le moyen unique en ses deux branches*

Attendu que la SAM COL.CAR fait grief à l'arrêt attaqué de statuer ainsi, alors, selon le moyen, de première part, que l'acte d'huissier signifié le 6 juin 2014 à la S.A.M. COL.CAR intitulé « notification de renouvellement de bail » ne constituant ni un congé, ni ne contenant la dénonciation requise pour éviter la reconduction du bail à son échéance aux conditions antérieures, la Cour d'Appel, qui aurait dû constater que les conditions requises par la loi n° 490 n'étaient pas remplies et déclarer irrecevable la demande d'augmentation du loyer présentée par les consorts HU. VU. sur le fondement des articles 4 et 6 de la loi n° 490, a violé par refus d'application l'article 2 de cette loi, dénaturé un écrit clair et précis, et alors de deuxième part que la cour d'appel a violé l'article 1.188 du Code civil ;

Mais attendu que c'est par une interprétation souveraine de l'acte de notification de renouvellement du bail en date du 6 juin 2014, dont l'ambiguïté rendait nécessaire la recherche de la commune intention des parties, que la cour d'appel, après avoir constaté que cet acte valait demande de révision du prix de location, a pu décider qu'il résultait de cet acte que la demande des consorts HU. VU. qui déclaraient accepter le renouvellement du bail pour une période de neuf années sous réserve de modification du prix de la location sur laquelle portait le différend, était recevable devant la commission arbitrale des loyers commerciaux ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu que le moyen qui, en sa deuxième branche, se borne à alléguer une violation de l'article 1188 du Code civil sans préciser en quoi cet article aurait été violé, doit être déclaré irrecevable ;

**PAR CES MOTIFS,**

Rejette le pourvoi,

Condamne la SAM COL. CAR aux dépens, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le seize octobre deux mille dix-sept, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Madame Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Messieurs Serge PETIT, rapporteur, Conseiller et Monsieur Jean-Pierre GRIDEL, Conseiller, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Béatrice BARDY, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, Le Premier Président,