

JOURNAL DE MONACO

Bulletin Officiel de la Principauté

JOURNAL HEBDOMADAIRE PARAISSANT LE VENDREDI

Lois (Réglementation)

Loi n°1.287 du 15 juillet 2004 modifiant et complétant la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux.

**RAINIER III
PAR LA GRACE DE DIEU
PRINCE SOUVERAIN DE MONACO**

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 29 juin 2004.

ARTICLE PREMIER.

L'intitulé de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Loi concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

ART. 2.

L'article 1er de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Le renouvellement des baux à loyers des locaux et immeubles où s'exploite un fonds depuis au moins trois ans consécutifs, en vertu d'une ou plusieurs conventions écrites ou verbales, que ce fonds appartienne à un commerçant, un industriel ou un artisan, est régi par les dispositions ci-après.

Ces dispositions s'appliquent également aux locaux accessoires dépendant dudit fonds, s'ils appartiennent au même propriétaire, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation artisanale, commerciale ou industrielle, et, s'ils appartiennent à un autre propriétaire, à la condition que la location qui concerne ces locaux accessoires ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la location.

ART. 3.

L'article 5 de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Lorsqu'il résulte de la tentative de conciliation que le bailleur consent en principe au renouvellement 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, savoir :

- le président du tribunal de première instance ou le magistrat délégué par lui ;
- deux propriétaires et deux locataires commerçants, industriels ou artisans désignés, en qualité de juges assesseurs, par le président, sur une liste de quinze propriétaires et de quinze locataires arrêtée tous les trois ans par le Ministre d'Etat.

Les règles fixées à l'article précédent sont applicables à la convocation et à la comparution des parties devant la commission arbitrale.

Avant de siéger, les juges assesseurs prêtent serment de remplir fidèlement la mission qui leur est confiée et de garder le secret des délibérations.

Les juges assesseurs peuvent être récusés quand ils ont un intérêt personnel à la contestation ou s'ils sont parents ou alliés d'une des parties.

La partie qui veut récuser un juge assesseur est tenue de former la récusation avant tout débat et d'en exposer les motifs dans une déclaration qu'elle remet, revêtue de sa signature, au greffier.

Les magistrats peuvent être récusés conformément aux dispositions des articles 393 et suivants du code de procédure civile.

Il est statué sommairement et sans délai par le président de la commission en chambre du conseil, qui prononce également sur les causes d'empêchement que les juges assesseurs proposent.

Les débats sur le fond ont lieu et les jugements sont rendus en audience publique.

Les jugements peuvent être publiés en intégralité ou sous forme d'extraits.

Ils sont expurgés des noms des parties, du nom commercial et de l'enseigne du fonds exploité.

En tout état de cause, chaque jugement de la commission arbitrale des loyers, expurgé des noms des parties, du nom commercial et de l'enseigne du fonds exploité, est consigné en intégralité dans un registre tenu à cet effet au greffe général, où il peut être consulté par tout intéressé qui peut s'en faire délivrer copie à ses frais.

ART. 4.

Les articles 12, 13, 14 et 15 de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux sont ainsi modifiés :

Article 12. - Le propriétaire pourra s'opposer, sans être astreint au paiement de l'indemnité prévue à l'article 9, au renouvellement du bail lorsqu'il voudra reprendre les locaux pour les occuper lui-même à usage d'habitation ou pour les faire occuper pour le même usage par ses ascendants, ses descendants ou leurs conjoints, à condition que l'occupation de ces locaux réponde pour lui ou pour le bénéficiaire à un besoin normal.

Il devra, par acte extrajudiciaire, notifier au locataire, au moins douze mois avant l'expiration du bail ou de chaque période triennale visée au troisième alinéa de l'article 2, qu'il entend reprendre les locaux en vertu des dispositions du présent article ; ce préavis devra mentionner de façon précise le bénéficiaire de la reprise.

L'habitation devra commencer dans l'année du départ effectif du locataire évincé et se poursuivre au moins pendant cinq ans.

Le locataire pourra faire échec à l'exercice du droit de reprise en prouvant que le propriétaire ou le bénéficiaire de celle-ci dispose de locaux affectés à un usage non commercial industriel ou artisanal répondant à ses besoins normaux ou pourrait en recouvrer.

Article 13. - Le propriétaire pourra s'opposer, à condition de payer l'indemnité prévue à l'article 9 et sous réserve des dispositions des articles 14 et 15 ci-après, au renouvellement du bail lorsqu'il voudra reprendre les locaux en vue d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale directe ou indirecte.

En ce cas, le bénéficiaire de la reprise ne pourra, pendant un délai de trois ans, sauf accord entre les parties, exercer dans les locaux repris un commerce, une industrie ou un artisanat similaire.

Article 14. - Le droit de reprise résultant des articles précédents ne pourra être exercé en aucun cas par le propriétaire ou par les bénéficiaires ci-dessus désignés à l'encontre d'un commerçant, d'un industriel ou d'un artisan à qui ils auraient vendu le fonds.

Au cas de décès dudit locataire, la reprise ne pourra également être exercée à l'encontre d'un cessionnaire des droits, de son conjoint et de ses enfants.

Article 15. - Le droit de reprise prévu aux articles 12 et 13 ne pourra être exercé à l'encontre d'un commerçant, d'un industriel ou d'un artisan établi depuis au moins quinze ans à Monaco que par un propriétaire tenant ses droits soit d'une dévolution successorale, soit d'un acte ayant acquis date certaine cinq ans avant le premier janvier de l'année dans laquelle est exercé le droit de reprise.

Le délai de quinze ans visé à l'alinéa précédent est réduit à cinq ans lorsque le locataire est de nationalité monégasque.

A l'égard de celui-ci, le propriétaire qui exerce le droit de reprise doit justifier, en outre, que ni lui ni le bénéficiaire ne possèdent à Monaco des locaux occupés par un locataire de nationalité étrangère à l'encontre de qui la reprise pourrait être utilement exercée.

ART. 5.

Les articles 17 et 17-1 de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux sont ainsi modifiés :

Article 17. - Lorsqu'il établit que l'immeuble menace ruine ou est en état d'insalubrité constatée et alors même que le bail n'est pas expiré, le propriétaire peut reprendre les locaux sans être astreint au paiement de l'indemnité prévue à l'article 9 ; il ne peut toutefois effectuer cette reprise qu'au terme d'un préavis de six mois notifié au locataire par acte extrajudiciaire.

Le locataire évincé bénéficie d'un droit de priorité pour la location de nouveaux locaux commerciaux, industriels ou artisanaux qui seraient aménagés dans l'immeuble reconstruit. Dans ce cas, à défaut d'accord amiable, les conditions de cette location sont déterminées conformément aux dispositions du titre I, chapitre II de la présente loi.

Pour bénéficier du droit de priorité, le locataire devra, en quittant les lieux, ou, au plus tard dans les trois mois qui suivent,

notifier au propriétaire, par acte extrajudiciaire, qu'il demande que les dispositions de l'alinéa précédent lui soient appliquées ; il est tenu de faire élection de domicile à Monaco.

Le propriétaire ou ses ayants droit doivent, avant de louer les nouveaux locaux commerciaux, industriels ou artisanaux, aviser, de la même manière, le bénéficiaire du droit de priorité, à son domicile élu, qu'ils sont prêts à lui consentir le bail afférent à ces locaux ; ils doivent mentionner les conditions et le prix de ce bail.

L'intéressé dispose d'un délai de trois mois pour, dans la même forme, notifier au propriétaire son acceptation ou, en cas de contestation sur les conditions ou le prix du bail, saisir par déclaration faite au greffe général la commission arbitrale qui statue conformément aux dispositions des articles 5 et suivants. Passé ce délai, le propriétaire peut disposer des locaux ; le présent délai et sa conséquence doivent être, à peine de nullité, indiqués dans la notification du propriétaire visée ci-dessus.

Article 17-1. - Dans les cas visés à l'article précédent, les travaux de démolition en vue de la reconstruction doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant commerçant, industriel ou artisanal.

Lorsque les travaux n'ont pas été commencés dans ce délai et normalement poursuivis, et à moins que le retard ne soit justifié, le locataire évincé peut demander, en contrepartie de la perte du droit de priorité, à bénéficier des dispositions de l'article 20 ci-après.

ART. 6.

L'article 18 de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Tout locataire menacé d'expulsion et susceptible d'avoir droit à une indemnité peut saisir le président du tribunal de première instance conformément aux dispositions de l'article 4.

Ce magistrat, après avoir entendu les parties ou leurs représentants, statue sur le sursis à l'expulsion jusqu'au versement de l'indemnité si le montant de celle-ci est déjà fixé.

Si le montant de l'indemnité reste à fixer, le président arbitre le montant de l'indemnité provisionnelle que le bailleur devra verser au locataire.

Dans la même ordonnance, il peut ordonner l'expulsion du preneur après paiement ; en aucun cas, le preneur ne peut être obligé de quitter les lieux avant d'avoir reçu l'indemnité d'éviction, si son montant a déjà été fixé, ou l'indemnité provisionnel.

L'exécution provisoire peut être ordonnée.

ART. 7.

L'article 21 de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Quelle que soit la date du bail écrit ou verbal, intervenu ou à intervenir, nonobstant toute convention contraire et quelles que soient les conditions dans lesquelles le prix a été fixé, celui-ci peut être modifié, tant en hausse qu'en baisse, 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.

Cette demande de révision 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.

Elle est introduite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, contenant obligatoirement l'énonciation des motifs allégués pour justifier la révision du prix, ainsi que l'indication du nouveau prix proposé.

ART. 8.

L'article 25 de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux de terrains nus sur lesquels, avec le consentement du propriétaire, le preneur a, en cours de location, édifié des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, nécessaires à l'exploitation de son fonds.

ART. 9.

L'article 27 de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux loueurs en garni, sauf si l'exploitation en meublé présente, par son affectation, tous les caractères d'un fonds de commerce.

ART. 10.

L'article 31 de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Toutes les actions exercées en vertu de la présente loi se prescrivent par cinq ans.

Les pourvois en révision sont suspensifs ; il est statué par la cour de révision suivant les règles fixées au titre IV du livre III du code de procédure civile.

ART. 11.

L'article 32 bis de la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

Est nulle et de nul effet, toute clause qui aurait pour objet d'interdire au preneur de céder son bail, ou d'en faire apport à une société.

En cas de cession à titre onéreux du bail en cours ou renouvelé par application des dispositions de la présente loi, comme aussi en cas de cession à titre onéreux du fonds exploité dans les locaux du propriétaire, que cette cession comprenne la totalité ou partie seulement des éléments corporels ou incorporels, il est accordé audit propriétaire un droit de préemption.

Toutefois, ce droit de préemption ne peut être exercé :

1° Au cas où la cession du fonds ne comprend pas le droit au bail ; dans ce cas, le bail en cours ou renouvelé est considéré comme résilié de plein droit et les locaux sont rendus au propriétaire un mois après la date de ladite cession ;

2° Au cas où le fonds fait l'objet d'un apport à une société commerciale ;

3° Au cas où la cession est faite aux enchères ;

4° Au cas où la cession est consentie à titre gratuit ou onéreux aux descendants en ligne directe du propriétaire du fond à son conjoint, à ses collatéraux privilégiés, à ses ascendants en ligne directe ou aux mêmes ascendants de son conjoint ;

5° Au cas de cession de droits indivis entre indivisaires, que cette cession mette fin ou non à l'indivision.

Lorsque le fonds cédé comprend plusieurs succursales ou est exploité dans plusieurs locaux, le propriétaire ne peut exercer le droit de préemption que sur l'ensemble du fonds.

La priorité pour l'exercice de ce droit est accordée d'abord au propriétaire du local où le fonds principal est exploité ; ensuite, et aux cas de candidatures multiples, sauf accords de concurrents, à l'établissement le plus important.

Pour permettre au propriétaire l'exercice du droit de préemption, l'occupant doit faire connaître au bénéficiaire de ce droit, par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois au moins avant la date envisagée pour la cession, le prix et les conditions demandés, ainsi que les modalités projetées de la vente.

Sauf les cas où il est fait échec au droit de préemption, cette communication vaut offre de vente, aux prix et conditions qui y sont contenus, à laquelle sont applicables les dispositions de l'article 1432 du code civil, alinéas 1 et 3.

Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître dans les mêmes formes, au vendeur, son acceptation ou son refus d'acheter aux prix et charges communiqués ; son silence équivaut à un refus.

Dans le cas de refus, la vente réalisée au profit d'un tiers doit être faite et consentie aux prix et conditions imposés sous peine de nullité ; cette nullité sera prononcée par le tribunal sur simple demande du bénéficiaire de la préemption, et la juridiction qui prononce la décision doit déclarer ce bénéficiaire acquéreur du fonds aux prix et conditions énoncés dans l'acte frappé de nullité.

En tout état de cause, le propriétaire est autorisé à prendre connaissance de l'acte de vente chez le notaire rédacteur ou à l'administration de l'enregistrement. Il doit, à peine de forclusion, introduire la demande en annulation dans le délai d'opposition prévu par l'ordonnance du 23 juin 1907 sur la vente des fonds de commerce, modifiée par la loi n°88 du 3 janvier 1925.

ART. 12.

Il est inséré un nouvel article 32 ter dans la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, rédigé comme suit :

Article 32 ter. - Il est accordé au preneur de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, donnés à bail dans les conditions de la présente loi, un droit de préemption en cas de cession à titre onéreux par le propriétaire, en cours de bail ou à son expiration, de tout ou partie de ses droits sur les biens loués.

Toutefois, ce droit de préemption ne peut être exercé :

1°- Au cas où la cession est faite aux enchères ;

2° - Au cas où la cession est consentie à titre gratuit ou onéreux aux descendants en ligne directe du propriétaire des locaux, à son conjoint, à ses collatéraux privilégiés, à ses ascendants en ligne directe ou aux mêmes ascendants de son conjoint ;

3° - Au cas de cession de droits indivis entre indivisaires, que cette cession mette fin ou non à l'indivision ;

4° - Au cas où la cession porte globalement sur une pluralité de locaux situés dans un même immeuble, lorsque les locaux occupés par le preneur représentent moins de la moitié de la superficie totale de ces locaux.

Lorsque les locaux occupés par le preneur représentent la moitié ou plus de la superficie totale des locaux dont la cession est projetée, le preneur ne peut exercer son droit de préemption que sur la totalité des locaux. En cas de concours de préemption, la priorité est accordée à chacun des preneurs sur les locaux qu'il occupe.

Pour permettre au preneur l'exercice de son droit de préemption, le propriétaire des locaux est tenu de notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, le prix ainsi que les conditions de la cession projetée. Dans les cas visés au deuxième alinéa, la notification est faite par simple lettre recommandée en vue d'assurer l'information du preneur.

Hors les cas visés au deuxième alinéa, le preneur peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce son droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

Dans ce cas, les parties sont tenues de formaliser l'acte de vente devant notaire dans le mois suivant l'exercice par le preneur de son droit de préemption.

Au cas où le propriétaire refuserait de passer cet acte de vente notarié, refus qui devra être dûment constaté par un procès-verbal de carence dressé par le notaire, l'échange des volontés réalisé par les notifications intervenues conformément aux quatrième et cinquième alinéas vaudra promesse de vente et vente par dérogation aux articles 1426 alinéa 2 et 1432 alinéa 2 du code civil. Dans ce cas, l'article 1426 alinéa 3 du code civil sera applicable.

En cas de défaut de réponse du preneur à la notification faite par le propriétaire dans le délai visé au cinquième alinéa, ou si le preneur a notifié son intention de ne pas exercer son droit de préemption, la vente réalisée au profit d'un tiers doit être faite et consentie aux prix et conditions notifiés sous peine de nullité ; cette nullité est prononcée par le tribunal sur simple demande du preneur bénéficiaire du droit de préemption, et la juridiction qui prononce la décision déclare le preneur acquéreur des locaux aux prix et conditions énoncés dans l'acte frappé de nullité.

En tout état de cause, le preneur est autorisé à prendre connaissance de l'acte de vente chez le notaire rédacteur ou à l'administration de l'enregistrement. Il doit, à peine de forclusion, introduire la demande en annulation dans un délai de deux ans suivant la réalisation de la vente.

ART. 13.

Les dispositions de la présente loi sont de plein droit applicables aux artisans remplissant la condition de durée d'exploitation fixée à l'article premier de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 tel que modifié par l'article 2 de la présente loi et titulaires de baux écrits ou verbaux, en cours ou tacitement reconduits, ou qui ont la qualité d'occupants régulièrement maintenus dans les lieux.

Pour l'application du présent article, la durée d'exploitation fixée à l'article premier de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 tel que modifié par l'article 2 de la présente loi est appréciée en tenant compte de l'exploitation effective du fonds même avant la publication de la présente loi.

ART. 14.

Toute résiliation anticipée d'un bail écrit ou verbal portant sur un local où s'exploite une activité artisanale dans les conditions prévues à l'article premier de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 tel que modifié par l'article 2 de la présente loi, non imputable à une défaillance grave du locataire et effectuée pendant les six mois précédant la publication de la présente loi, est nulle et de nul effet.

Ceux qui en contravention avec les dispositions qui précèdent ont été expulsés pendant la période visée à l'alinéa précédent ont droit à leur réintégration dans les locaux anciennement loués, ou à défaut, au versement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 9 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

ART. 15.

Le prix des baux en cours à la date de publication de la présente loi pourra encore faire l'objet d'une révision suivant les règles de fond antérieurement applicables dès lors qu'à cette date, ce prix a effet depuis deux ans au moins.

A cette fin, les demandes en révision déjà formées et conformes au premier alinéa sont validées et déclarées recevables, en tant que de besoin.

Les demandes nouvelles seront recevables sous la seule condition que le prix ait effet depuis plus de trois années.

ART. 16.

La présente loi entre en vigueur à compter de la date de sa promulgation. Ses dispositions sont d'ordre public.

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait en Notre Palais à Monaco, le quinze juillet deux mille quatre.

RAINIER.

Par le Prince,
Le Secrétaire d'Etat
R. NOVELLA.