

RAPPORT SUR LE PROJET DE LOI, N° 747,
MODIFIANT ET COMPLETANT LA LOI N° 490 DU 24 NOVEMBRE 1948
SUR LES LOYERS COMMERCIAUX

(Rapporteur au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale :
M. Bernard MARQUET, Conseiller National)

Le projet de loi, n° 747, modifiant et complétant la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux, a été transmis au Conseil National le 14 octobre 2002. Il s'est substitué à deux projets de loi antérieurs déposés respectivement en 1991 et 1994, mais dont l'examen n'avait pas abouti en raison notamment d'une certaine inertie des institutions, qui n'attachaient à ce texte aucun caractère d'urgence.

Le projet de loi, n° 747 a été officiellement déposé au cours de la séance publique du 4 novembre 2002 et renvoyé pour examen devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale. Suite aux élections de février 2003, les nouveaux membres de la Commission, conscients qu'il convenait d'apporter une réponse rapide aux préoccupations des artisans, desservis par un statut locatif précaire pour l'exercice de leur profession en Principauté, ont souhaité procéder dans les plus brefs délais à l'examen et au vote de ce texte.

Ce projet prévoit d'accorder aux artisans la protection reconnue aux commerçants et aux industriels par le régime des baux commerciaux, en vue de préserver la continuité de leur exploitation. Elle leur étend de ce fait le bénéfice des dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, qui organise le renouvellement automatique des baux consentis sur des locaux dans lesquels un fonds est exploité.

Jusqu'alors, seuls les exploitants d'une activité présentant les caractéristiques d'un fonds de commerce pouvaient bénéficier de ce droit au renouvellement, et prétendre à l'issue du bail à l'indemnisation, par le propriétaire des murs, de la perte de clientèle occasionnée par leur éviction des locaux. Le présent projet de loi, en proposant d'accorder aux artisans des droits identiques, reconnaît que l'implantation de l'exploitation artisanale est créatrice de valeur économique justifiant une protection similaire de leur outil de travail, en mettant au second plan la condition juridique de commercialité du fonds traditionnellement requise pour l'application de la législation sur les baux commerciaux.

L'innovation introduite par ce projet de loi a conduit la Commission à s'interroger plus généralement sur l'opportunité d'étendre le bénéfice du régime des baux commerciaux à l'ensemble des activités civiles professionnelles, et plus particulièrement aux professions libérales soumises, pour l'occupation de leurs locaux professionnels, à la réglementation des baux civils peu adaptée à la réalité économique de leur activité. Après en avoir débattu, la Commission n'a pas retenu cette option en relevant qu'une telle extension, réalisée globalement, dénaturerait profondément la portée de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, dont la vocation première est de régir les baux consentis sur des locaux à usage commercial. Elle a estimé au contraire que la légitime protection des conditions de travail des professionnels non commerçants devait être réalisée dans le cadre d'une réforme de plus grande envergure de la législation des baux en Principauté, au travers de l'instauration d'un véritable régime des baux professionnels destiné à garantir à ces professionnels une pérennité de jouissance des locaux utilisés dans le cadre de l'exercice de leur activité. La Commission souligne qu'elle a déjà débuté des travaux en ce sens, et invite le Gouvernement à se joindre à sa réflexion en remarquant que sa préoccupation semble également partagée par le Conseil Economique et Social qui s'est déjà penché sur l'instauration d'un régime spécifique des baux de bureaux. Elle relève à cet égard qu'une réflexion similaire autour de la refonte des baux commerciaux a été très récemment conduite dans le Pays voisin et a donné lieu à la remise en avril 2004 d'un rapport au Garde des Sceaux contenant diverses

recommandations, sur lesquelles le législateur monégasque pourrait utilement s'appuyer pour mener à bien cette réforme.

Ces remarques ayant été soulevées en liminaire, votre Rapporteur se propose à présent de reprendre, article par article, les observations et commentaires que l'examen du projet de loi, n° 747, a suscités.

La Commission propose d'amender l'article premier du projet de loi, modifiant l'intitulé de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, en remplaçant la conjonction « *et* » par un « *ou* » inclusif, dans la mesure où la loi aura vocation à s'appliquer de manière alternative aux baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

L'article premier de la loi serait en conséquence ainsi modifié :

« 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 ~~et~~ ou artisanal.* » »

L'article 2 du projet de loi, qui réalise l'extension du champ d'application de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 aux artisans, a suscité, de la part des Membres de la Commission, une réflexion autour de ce que recouvre la notion d'artisan, dans la mesure où il n'existe pas, en Principauté, de statut de l'artisan. La tentative de définition contenue dans l'exposé des motifs du projet de loi s'avère à cet égard peu satisfaisante et souligne par ailleurs l'absence de définition légale de cette profession.

Contrairement au commerçant et à l'industriel, qui sont inscrits au Répertoire du Commerce et de l'Industrie, la profession d'artisan ne fait l'objet d'aucune réglementation particulière à Monaco. La Direction de l'Expansion Economique tient un registre annexe dans lequel sont répertoriés les artisans, qui se voient également attribués un numéro statistique, mais ce registre n'a pas en soi de valeur officielle puisqu'il n'est consacré par aucun texte. A titre de comparaison, dans le Pays voisin, les artisans ont l'obligation de s'immatriculer au Répertoire des Métiers, ce qui leur confère une reconnaissance administrative et permet par ailleurs de délimiter précisément le champ d'application de l'extension du statut français des baux commerciaux à cette profession.

Il n'a pas semblé à la Commission que la législation sur les baux commerciaux était le lieu pour entreprendre d'encadrer strictement les métiers ressortant des professions artisanales. La Commission souhaite néanmoins attirer l'attention du Gouvernement sur cette lacune de notre droit et sur les éventuelles difficultés de mise en œuvre qui pourront découler de l'absence actuelle de textes permettant de délimiter précisément cette notion. A défaut de statut de l'artisan, la détermination des personnes qui pourront, du fait de la loi nouvelle, prétendre au bénéfice de la protection du régime des baux commerciaux sera laissée, en dernier ressort, à l'appréciation du juge. La Commission invite à ce titre le Gouvernement à prendre, par voie législative ou réglementaire, les dispositions nécessaires à créer ce statut, afin d'éviter toutes contestations et d'assurer sa pleine efficacité à la loi.

Concernant l'article 3, les Membres de la Commission ont relevé que l'exposé des motifs du projet de loi faisait référence en page 3 à l'ajout, à l'article 5 de la loi n° 490, d'un dernier alinéa visant à autoriser « *la publication, à l'initiative du président de la commission [arbitrale des loyers], d'extraits expurgés des décisions de cette juridiction* », sans que cet ajout ait été effectué dans le dispositif de l'article 3 du projet de loi. Tout en observant que l'introduction d'un tel alinéa

permettrait que la jurisprudence de la commission arbitrale des loyers soit mieux connue, ils se sont étonnés que le Gouvernement ait entendu laissé le choix des extraits publiés au seul président de la juridiction. La Commission a souhaité au contraire ne pas restreindre la publicité qui pourra être donnée, à l'initiative des éditeurs et autres professionnels, à ces décisions, qui devront néanmoins demeurer expurgées du nom des parties, du nom commercial et de l'enseigne du fonds exploité afin de préserver l'anonymat des intéressés. Sur la suggestion du Gouvernement, elle a par ailleurs accueilli favorablement le principe de l'instauration d'un registre spécial transcrivant les décisions de la commission arbitrale des loyers et consultable par tout intéressé au greffe général.

La Commission suggère en conséquence l'insertion de deux alinéas d'ajout à la fin de l'actuel article 5 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, rédigés de la manière suivante :

« 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.».

Dans un même souci d'assurer l'information juridique et économique et de contribuer à une meilleure défense de l'intérêt des justiciables, la Commission a souhaité officialiser le caractère public des débats devant la commission et ne conserver la procédure en chambre du conseil qu'en ce qui concerne les récusations préalables. Les alinéas 6, 7 et 8 de l'actuel article 5 de la loi n° 490 sont donc amendés de la manière suivante :

« (...)

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 magistrats peuvent être récusés conformément aux dispositions des articles 393 et suivants du Code de procédure civile.*~~

~~*Les débats ont lieu en chambre du conseil Les débats sur le fond ont lieu et les jugements sont rendus en audience publique.*~~

(...) ».

—

La Commission a souhaité introduire un nouvel article 4 au projet de loi, modifiant les articles 12, 13, 14 et 15 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, dans la mesure où l'extension du régime des baux commerciaux aux artisans nécessite une mise à jour des dispositions de ces articles à laquelle le Gouvernement a omis de procéder. Ce nouvel article 4 serait rédigé comme suit, la numérotation des articles 4 et suivants du projet de loi étant modifiée en conséquence :

« ARTICLE 4. – Les articles 12, 13, 14 et 15 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyaux 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, ~~ou~~ 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, ~~ou~~ 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, ~~ou~~ 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, ~~ou~~ 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, ~~ou~~ 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. » »

Les articles 4, 5 et 6 du projet de loi (ancienne numérotation) ont appelé, de la part des Membres de la Commission, les commentaires suivants.

La Commission a tout d'abord observé que l'article 5 du projet de loi, en ce qu'il modifie les dispositions de l'article 25 de la loi n° 490, devait être permuté avec l'article 6 qui modifie des dispositions antérieures de cette loi, en l'occurrence son article 21.

Concernant toujours l'article 5 (ancienne numérotation), la Commission a accepté, après discussion avec le Gouvernement, de laisser les dispositions des articles 25 et 26 de la loi n° 490 en l'état, sans anticiper sur l'introduction prochaine dans notre droit de dispositions spécifiques réglementant les baux à construction. Elle rappelle que le projet de loi sur les baux à construction a été annoncé de longue date et déplore que le Conseil National n'en ait toujours pas été saisi à ce jour. Elle remarque que la rédaction des articles 25 et 26 de la loi n° 490 devra être ultérieurement adaptée afin d'opérer une distinction claire entre les constructions réalisées dans le cadre d'un bail commercial classique, ménageant au locataire la possibilité d'effectuer en cours de bail des extensions soumises, comme le bail principal lui-même, au régime des baux commerciaux, et les constructions édifiées dans le cadre de baux à construction de longue durée générateurs de droits réels et exclusifs de toute notion de commercialité, lesquelles échappent par définition au champ d'application de la loi n° 490.

La Commission a en outre souhaité mettre à profit l'étude du présent projet de loi dans son ensemble pour apporter une modification de fond à l'article 18 de la loi n° 490, qui organise les modalités du recours ouvert au locataire de bonne foi menacé d'expulsion. Cet article prévoit, dans sa rédaction actuelle, que le Président du Tribunal de première instance pourra surseoir à l'expulsion jusqu'à paiement par le bailleur de l'indemnité d'éviction due au locataire, ou alternativement que l'expulsion pourra être prononcée après paiement de cette indemnité ou, si son montant n'est pas encore déterminé, après consignation par le bailleur d'une somme fixée par provision à valoir sur le montant de cette indemnité. Or, la Commission estime que le mécanisme de la consignation n'est pas suffisamment protecteur des intérêts du locataire puisque, la somme consignée étant par définition mise sous

séquestre dans l'attente de la fixation du montant de l'indemnité due au locataire, il n'assure pas au locataire les moyens de se rétablir au moment où l'expulsion est prononcée. Elle propose au contraire que l'indemnité provisionnelle soit directement versée entre les mains du locataire en cas d'expulsion. Elle estime en outre qu'il convient de supprimer la latitude laissée au président de la juridiction de subordonner l'expulsion au versement préalable de l'indemnité (définitive ou provisionnelle) et de conférer au contraire un caractère systématique au versement de l'indemnité avant toute expulsion. La Commission suggère en conséquence l'insertion d'un nouvel article 6 précédant l'actuel article 6 du projet de loi (devenu article 7), l'article 5 du projet de loi tel que précédemment amendé devenant l'article 8.

Le nouvel article 6 du projet de loi serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 6. - L'article 18 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

« Article 18.- Tout locataire menacé d'expulsion et susceptible d'avoir droit à une indemnité ~~pourra~~ 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, statuera, ~~s'il y a lieu,~~ sur le sursis à l'expulsion jusqu'au versement de l'indemnité si le montant de celle-ci est déjà fixée ; ~~s'il reste à fixer, le président pourra, tous droits des parties étant réservés, ordonner la consignation par le bailleur d'une somme qu'il arbitrera et qui sera affectée, s'il y a lieu, au paiement de l'indemnité.~~

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 ~~pourra~~ peut ordonner l'expulsion du preneur après paiement ~~ou consignation~~; 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 provisionnelle.

L'exécution provisoire ~~pourra~~ peut être ordonnée. ».

L'article 7 du projet de loi, devenu, compte tenu des ajouts et modifications précédemment explicités, article 9, n'a suscité aucun commentaire particulier de la part de la Commission.

La Commission a en revanche souhaité l'insertion d'un nouvel article 10, modifiant l'article 31 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, à l'effet de prolonger le délai de prescription des actions tirées de la loi n° 490 de deux à cinq ans. Il est en effet apparu à la Commission, selon l'avis de certains experts, qu'au cas de litiges portant sur le non-renouvellement du bail ou la fixation du prix du bail renouvelé, la durée relativement courte du délai actuel de deux ans pouvait s'avérer dans certains cas préjudiciable et pouvait en outre favoriser les comportements dilatoires, faisant ainsi échec à une bonne application de la loi.

Il en résulterait un nouvel article 10 rédigé comme suit :

« ARTICLE 10. - L'article 31 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux est ainsi modifié :

« Article 31. – Toutes les actions exercées en vertu de la présente loi se prescrivent par ~~deux~~ cinq ans.

Les pourvois en révision ~~seront~~ sont suspensifs ; il ~~sera~~ est statué par la cour de révision suivant les règles fixées ~~par les articles 11, 12 et 13 de la loi du 5 février 1930, modifiée par l'article 7 de l'ordonnance-loi du 4 mai 1931~~ au titre IV du code de procédure civile.».

Concernant l'article 8 du projet de loi, devenu article 11, les Membres de la Commission ont souhaité apporter deux ajouts au texte de l'article 32 bis de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

Le premier vise à consacrer dans la loi le principe dégagé par la jurisprudence de la Cour d'Appel notamment dans un arrêt du 28 février 1995, selon lequel l'apport en société du droit au bail est assimilable à une cession du droit au bail et peut donc être effectué librement par le preneur, sans que les stipulations du bail puissent y faire échec. Il est à cet égard apparu à la Commission que la faculté du preneur de céder ou d'apporter son bail ne devait pas être restreinte au seul cas d'une cession ou d'un apport au profit de son successeur dans le fonds de commerce, mais devait au contraire être totalement libéralisée dès lors que le droit au bail, qui est un élément du fonds de commerce, constitue juridiquement la propriété du preneur qui doit pouvoir en disposer librement. Il est donc suggéré de modifier le premier alinéa de l'article 32 bis afin de conférer désormais au principe de libre disposition par le preneur du droit au bail un caractère d'ordre public. La Commission observe que ce nouveau dispositif devrait être sans incidence pour les propriétaires, qui disposent, pour s'opposer à une éventuelle substitution de cocontractant, de la faculté de faire jouer leur droit de préemption. Dans le cas contraire, le tiers cessionnaire du bail sera tenu, à compter de la prise d'effet de la cession, de l'ensemble des obligations prévues au contrat de bail, étant rappelé qu'en vertu du principe de spécialité du bail, il ne pourra exercer dans les locaux aucune activité autre que celles autorisées par le contrat de bail.

Le second ajout consisterait à prévoir une nouvelle exception à l'exercice par le bailleur de son droit de préemption en cas de cession du fonds, afin d'écarter du champ d'application de son droit de préemption, toute cession de droits indivis sur un fonds de commerce réalisée au profit d'un indivisaire. Il convient en effet, lorsqu'un fonds est détenu en indivision, de réserver aux indivisaires la possibilité de se céder leurs droits entre eux, voire de les regrouper entre les mains d'un seul indivisaire, sans que ces mouvements soient assimilés à un changement de propriétaire ouvrant au bailleur des murs un droit de préférence pour le rachat du fonds.

La nouvelle rédaction des alinéas modifiés de l'article 32 bis serait donc la suivante :

« Article 32 bis. – Est nulle et de nul effet, toute clause qui aurait pour objet d'interdire au preneur de céder son bail à ~~son successeur dans l'exploitation du fond,~~ ou d'en faire apport à une société.

(...)

Toutefois, ce droit de préemption ne peut être exercé :

(...)

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

(...).».

Par ailleurs, et compte tenu de l'introduction, qui va être explicitée, d'un droit de préemption au bénéfice du locataire, la Commission suggère, en accord avec le Gouvernement, d'aligner le délai de préemption du bailleur sur celui proposé pour le

locataire, en rallongeant le délai de dix jours initialement prévu par la loi à un mois. Les alinéas 6 et 8 de l'article 32 bis de la loi n° 490 seraient en conséquence modifiés comme suit :

*« 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, ~~dix jours~~ **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.*

(...)

*Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'un délai ~~de dix jours~~ **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. »*

La Commission a souhaité consacrer légalement, par souci de parité et de réciprocité, le droit de préemption du locataire en cas de cession par le bailleur, en cours de bail ou à son expiration, des locaux donnés à bail. Cette disposition, protectrice des intérêts du locataire et garante de son droit d'accès préférentiel à la propriété, avait jusqu'à présent été passée sous silence par la loi, qui n'envisageait que le droit de préemption du propriétaire des murs en cas de cession du fonds de commerce exploité dans ses locaux. Son introduction avait déjà été suggérée par M. Stéphane VALERI dans le cadre d'une proposition d'amendement au projet de loi antérieur déposé en 1994. La Commission a repris et développé cette idée dans le cadre d'un nouvel article 12, insérant un nouvel article 32 ter à la loi n° 490 à la suite de l'actuel article 32 bis consacré au droit de préemption du bailleur.

Le principe est celui d'un droit de préférence du preneur pour l'acquisition des locaux dans lequel il exploite son fonds, aux mêmes termes et conditions que ceux auxquels le bailleur envisage de les céder à un tiers. Le bailleur sera désormais tenu de notifier au locataire tout projet de vente des locaux loués. Compte tenu du formalisme particulier applicable à la vente d'immeubles, la notification devra être faite par acte extrajudiciaire, sauf dans les cas où la loi exclut expressément l'exercice de son droit de préemption par le locataire, auxquels cas seule sera requise une information préalable du locataire par lettre recommandée. Le locataire disposera de la faculté d'exercer son droit de préemption dans le mois suivant la dénonciation du projet de cession par acte extrajudiciaire, suivant les mêmes formes. Par exception, le droit de préemption ne pourra pas être exercé dans certains cas, identiques à ceux prévus à l'article 32 bis (vente aux enchères, vente aux descendants, ascendants ou collatéraux du bailleur ou au conjoint ou ascendants de son conjoint ou cession de droits indivis) ou lorsque la vente porte sur une pluralité de locaux, outre ceux donnés à bail au locataire. Dans ce cas en effet, la Commission a estimé que la légitime préférence donnée au locataire pour l'acquisition des locaux qu'il occupe ne devait pas pour autant faire échec à la réalisation d'une vente globale auprès d'un tiers acquéreur. Le locataire aura néanmoins la faculté, lorsque les locaux qu'il occupe représentent en superficie plus de la moitié des locaux dont la vente est envisagée, d'exercer son droit de préemption, à la condition d'acquérir la totalité des locaux.

S'agissant de la procédure, un acte de vente devra être formalisé devant notaire dans le mois suivant l'exercice par le preneur de son droit de préemption. En cas de refus du propriétaire des locaux de déférer à cette obligation, la promesse de vente sera réputée valablement formée et valoir vente, par dérogation aux dispositions du Code civil en matière de vente d'immeubles, après constat de carence dressé par le notaire. Enfin, et par souci d'éviter de pérenniser une situation d'insécurité juridique pour le tiers acquéreur des locaux lorsque le preneur n'aura pas exprimé sa volonté de préempter, la Commission a souhaité limiter à deux ans, le délai de prescription applicable à l'action en nullité introduite par le preneur en

cas de vente réalisée à des conditions différentes de celles qui lui auront été notifiées, étant précisé que la loi garantira l'accès du preneur à l'acte de vente en vue de lui permettre de faire valoir en temps utile ses droits.

L'ensemble de ce dispositif serait inscrit dans un nouvel article 12 rédigé comme suit :

ARTICLE 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.».

La Commission a estimé, après avoir interrogé le Gouvernement, que l'article 9 du projet de loi (ancienne numérotation), qui rend caduc tout acte effectué durant les six derniers mois précédant l'entrée en vigueur de la loi ayant eu pour effet de mettre fin ou de ne pas reconduire un bail consenti au profit d'un artisan, devait s'appliquer uniquement dans des cas restreints et particulièrement justifiés, dans la mesure où cet article déroge au principe général de non-rétroactivité des lois. Elle a ainsi considéré que ces dispositions ne devaient pas conduire à remettre en cause l'expiration du bail à l'arrivée à échéance de son terme contractuel, ou sa résiliation anticipée lorsque celle-ci a été notifiée du fait d'un manquement grave du locataire à ses obligations. En revanche, les Membres de la Commission sont convenus que

l'artisan devait être protégé contre tout comportement abusif du bailleur qui consisterait à mettre un terme anticipé au bail dans le seul but d'échapper à l'application de la loi nouvelle. Ainsi, toute résiliation d'un bail notifiée en l'absence d'une défaillance grave du locataire sera considérée nulle et non avenue, et l'artisan concerné pourra prétendre à sa réintégration dans les locaux, lorsqu'elle est encore possible, ou dans le cas contraire, au versement d'une indemnité d'éviction calculée conformément aux dispositions de la loi n° 490.

Il est par ailleurs apparu nécessaire d'apporter deux compléments au dispositif du projet de loi, au travers de l'introduction de deux nouveaux articles visant, l'un, à prévoir une application immédiate de la loi aux baux en cours dont le preneur est un artisan, l'autre, à régler le sort des procédures pendantes en révision du prix du loyer compte tenu de la nouvelle règle de révision triennale instaurée par l'article 7 (ancien article 6) du projet de loi. Ces dispositions transitoires ont en effet été omises dans le texte du projet de loi. Il est à ce titre proposé que les demandes en cours soient déclarées recevables lorsque le prix dont il est demandé révision a été appliqué pendant deux ans au moins avant la promulgation de la loi.

Il en résulterait deux articles 13 et 15 nouveaux rédigés comme suit, l'ancien article 9 du projet de loi, devenant article 14, étant amendé tel qu'explicité précédemment :

« ARTICLE 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. »

« **ARTICLE 14** ~~ARTICLE 9~~.- Tout refus de renouvellement ou 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 ~~1er~~ **premier** ~~modifié~~ 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 effectuées 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 1~~ **l'alinéa précédent** ~~peuvent réclamer~~ **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. »

« **ARTICLE 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. ».

Enfin, et bien que ce soit la règle à défaut de dispositions contraires, la Commission a souhaité introduire au sein du projet de loi un dernier article prévoyant que la loi est d'application immédiate, afin d'acter que les modifications apportées par ce texte, en particulier au bénéfice des artisans, prendront effet de plein droit dès la promulgation de la loi. Ses dispositions seront d'ordre public, ceci afin d'en consacrer le caractère obligatoire y compris dans ses dispositions autonomes ne modifiant pas la loi n° 490, elle même d'ordre public. Il en résulterait un nouvel article 16 rédigé comme suit :

« ARTICLE 16. – La présente loi entre en vigueur à compter de la date de sa promulgation. Ses dispositions sont d'ordre public. »

*

*

*

Sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite à vous prononcer en faveur de ce projet de loi tel qu'amendé par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.