

Loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial industriel ou artisanal

Type	Texte législatif
Nature	Loi
Date du texte	24 novembre 1948
Publication	Journal de Monaco du 29 novembre 1948 ^[1 p.12]
Thématiques	Baux commerciaux ; Immeuble à usage commercial

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/loi/1948/11-24-490@2004.07.24>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Table des matières

Titre I - Du renouvellement des baux	3
Chapitre I - Du droit au renouvellement	3
Chapitre II - De la procédure de renouvellement de bail	3
Chapitre III - Du refus de renouvellement du bail	5
Chapitre IV - Du droit de reprise	5
Section I - Reprise en vue d'une occupation personnelle	6
Section II - Reprise en vue de la transformation ou de la reconstruction de l'immeuble	6
Chapitre V - Dispositions générales	7
Titre II - Révision du prix de location	8
Titre III - Dispositions diverses	9
Notes	12
Liens	12

Titre I - Du renouvellement des baux

Chapitre I - Du droit au renouvellement

Article 1er

Remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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.

Article 2

Les locataires, les sous-locataires, les cessionnaires dont la cession a été valablement consentie, ou leurs ayants cause, qui n'auront pas renoncé au bénéfice des dispositions de la présente loi trois mois au moins avant l'échéance du contrat de location, auront droit au renouvellement de la location à compter de son échéance sans avoir à accomplir aucune formalité.

Si le bail échu avait une durée déterminée, la durée du nouveau bail sera égale à celle-ci ; elle ne pourra toutefois être inférieure à trois ans ni supérieure à neuf ans.

Si le bail échu n'avait pas de durée déterminée, la durée du nouveau bail sera, dans tous les cas, égale à trois ans.

Les dispositions du présent article seront également applicables au renouvellement des baux :

- 1° Qui comportent plusieurs périodes, lorsque le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une de ces périodes autre que la dernière ;
- 2° Dont la durée est subordonnée à la réalisation d'un événement autorisant le bailleur à demander la résiliation et que notification en est faite au locataire.

Article 3

Dans le cas où la sous-location totale ou partielle n'est pas interdite par la convention des parties, le locataire qui voudra sous-louer devra signifier son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire.

Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le propriétaire devra faire connaître s'il entend concourir à l'acte : s'il refuse ou omet de répondre, il sera passé outre.

Le sous-locataire est recevable à demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que celui-ci tient lui-même du propriétaire.

À l'expiration du bail principal, le droit du sous-locataire au renouvellement n'est opposable au propriétaire que si ce dernier a, directement ou indirectement, autorisé ou agréé la sous-location et si, matériellement ou dans la commune intention des parties, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible.

Chapitre II - De la procédure de renouvellement de bail

Article 4

Si, à la date d'expiration du contrat de location, aucun accord n'est intervenu, ou si, antérieurement à cette date, le bailleur a manifesté son intention de s'opposer au renouvellement, les parties comparîtront, à la requête de la plus diligente d'entre elles, devant le président du tribunal de première instance.

Ce magistrat aura pour mission de concilier les parties en vue du renouvellement, de faire consigner leur accord, ou, le cas échéant, leurs prétentions respectives et, notamment, les motifs de la contestation soulevée par le bailleur.

Le président sera saisi par une déclaration faite au greffe général et signée, par le requérant, sur un registre spécial tenu à cet effet.

Le président convoquera les parties à son audience, huit jours au moins à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception.

Si l'une des parties ne comparait pas, le président, avant de donner défaut, autorisera l'autre partie à l'assigner par ministère d'huissier, pour telle audience rapprochée qu'il fixera.

Le locataire défaillant sera déchu du bénéfice de la présente loi.

Le propriétaire défaillant sera présumé ne pas s'opposer au renouvellement du bail.

Toutefois, la partie défaillante aura le droit de faire opposition dans les quinze jours qui suivront celui de la signification de l'ordonnance rendue contre elle ; cette signification devra, à peine de nullité, mentionner expressément ce délai.

Les citations, significations et oppositions seront soumises aux règles ordinaires du Code de procédure civile.

Les parties comparaitront en personne ; elles pourront, toutefois, se faire représenter ou assister par un avocat-défenseur ou se faire assister par un avocat.

Article 5

Remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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'État.

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.

Article 6

Modifié par la loi n° 969 du 21 mars 1975.

La commission arbitrale a toute compétence pour statuer sur le différend dont elle a été saisie par le procès-verbal de non-conciliation visé aux articles précédents.

Après avoir entendu les parties ou leurs représentants, elle fixera le prix de location qui ne pourra, en aucun cas, être inférieur à la valeur des locaux évalués en fonction de l'étendue, de la situation, du confort, des aménagements et des facilités d'exploitation qu'ils présentent.

Elle pourra toutefois, avant de statuer, charger un expert, serment préalablement prêté, de rechercher les éléments d'appréciation pouvant permettre de fixer équitablement les conditions du nouveau bail.

La commission arbitrale, en désignant l'expert, lui imposera, pour l'accomplissement de sa mission, un délai qui ne pourra excéder deux mois à compter du jour de la prestation de serment, laquelle devra avoir lieu dans les huit jours de la réception de l'avis de sa désignation qui lui sera adressé par le greffe.

L'expert qui ne prêtera pas serment, ou qui ne déposera pas son rapport dans les délais fixés est aussitôt remplacé par ordonnance du président rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Si, après avoir prêté serment, il ne dépose pas son rapport dans le délai qui lui aura été imparti, il ne sera, en outre admis à réclamer ni honoraires, ni remboursement de frais sans préjudice de tous autres dommages-intérêts qui pourraient éventuellement lui être réclamés par les parties.

La notification du dépôt sera faite aux parties dans les huit jours de sa date, par lettre recommandée et par les soins du greffe général.

La commission arbitrale sera à nouveau saisie et les parties convoquées conformément aux dispositions de l'article 5 ci-dessus.

Article 7

Les décisions de la commission arbitrale seront motivées.

Elles comporteront la formule exécutoire prévue par les articles 470 et 471 du Code de procédure civile.

Sur la demande du propriétaire ou, le cas échéant, du locataire principal, la commission arbitrale pourra prononcer condamnation au paiement du loyer dû.

Elle pourra accorder des délais pour le paiement des loyers ; elle devra, dans ce cas, édicter que le débiteur, à défaut de paiement aux échéances fixées, perdra, de plein droit, le bénéfice des délais accordés sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Le jugement rendu par la commission arbitrale sera susceptible d'appel dans le mois de sa signification.

L'affaire sera portée devant la cour à l'audience la plus proche dans les formes et suivant les règles prévues par l'ordonnance du 21 mai 1909.

Le jugement rendu par défaut ne sera pas susceptible d'opposition, mais appel pourra en être relevé conformément aux dispositions des deux alinéas précédents.

Le pourvoi formé, éventuellement, contre l'arrêt de la cour suspendra l'exécution de la décision attaquée.

Article 8

Dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision intervenue sera devenue définitive, les parties dresseront le nouveau bail aux conditions convenues ou fixées judiciairement, si mieux n'aime le preneur renoncer au renouvellement, à charge par lui de supporter tous les frais.

Dans ce cas il devra, dans le même délai, notifier au bailleur, par acte extrajudiciaire, son refus d'accepter le nouveau bail.

Lorsque, à l'expiration du délai d'un mois prévu par le premier alinéa, le projet de bail, conforme à la décision susvisée, n'aura pas été envoyé, par le bailleur, à la signature du preneur, le procès-verbal de conciliation, le jugement ou l'arrêt vaudra bail, à moins que, dans le cas où les conditions auraient été fixées judiciairement, le bailleur n'ait notifié au preneur, dans la forme fixée à l'article 10, son refus de renouvellement.

Chapitre III - Du refus de renouvellement du bail

Article 9

Si le bailleur s'oppose au renouvellement du bail ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées par application des articles précédents et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Article 10

Le preneur devra assigner le bailleur devant la commission arbitrale dans le mois de la signification du procès-verbal de non-conciliation ou de la notification intervenue postérieurement, par acte extra-judiciaire, du refus de renouvellement aux conditions déterminées par application des dispositions ci-dessus.

L'instance sera soumise aux règles prévues par le livre II de la première partie du Code de procédure civile en ce qu'elles n'ont rien de contraire aux dispositions de la présente loi.

La signification et la notification visées au premier alinéa du présent article devront mentionner expressément, à peine de nullité, le délai d'un mois pendant lequel l'assignation est recevable.

Le jugement de la commission arbitrale pourra être frappé d'appel dans les formes et suivant les règles prévues par l'ordonnance du 21 mai 1909.

Article 11

Le bailleur qui aura succombé pourra, néanmoins, dans les quinze jours du commandement signifié en vertu d'une décision devenue définitive, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions seront, en cas de désaccord, fixées conformément aux règles déterminées au chapitre II ci-dessus.

Toutefois, ce droit ne pourra être exercé qu'autant que le preneur sera encore dans les lieux et n'aura pas déjà loué ou acquis un autre local.

Chapitre IV - Du droit de reprise

Section I - Reprise en vue d'une occupation personnelle

Article 12

Loi n° 969 du 21 mars 1975 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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

Loi n° 969 du 21 mars 1975 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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

Loi n° 969 du 21 mars 1975 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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

Loi n° 969 du 21 mars 1975 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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.

À 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.

Section II - Reprise en vue de la transformation ou de la reconstruction de l'immeuble

Article 16

Loi n° 969 du 21 mars 1975

Le propriétaire qui voudra reprendre les locaux, soit pour transformer l'immeuble en partie ou en totalité, soit pour le démolir et le reconstruire ou participer à des opérations d'urbanisme pourra s'opposer au renouvellement du bail, à condition de payer l'indemnité prévue à l'article 9.

Article 16-1

Loi n° 969 du 21 mars 1975

Le propriétaire pourra, pour les mêmes objets et sous la même condition, mettre fin avant son terme à un bail renouvelé par l'effet des seules dispositions de l'article 2, même si ce renouvellement a été formalisé par un écrit entre les parties.

Dans ce cas, il devra, par acte extrajudiciaire, notifier au locataire, au moins douze mois avant la date qu'il fixe pour la fin anticipée du bail, qu'il entend reprendre les locaux en vertu des dispositions du présent article.

Article 16-2

Loi n° 969 du 21 mars 1975

Le propriétaire qui reprendra les locaux en application des deux articles précédents pourra se soustraire au paiement de tout ou partie de l'indemnité prévue à l'article 9 en offrant au locataire de se réinstaller dans d'autres locaux ou dans ceux pouvant être aménagés dans l'immeuble transformé ou reconstruit ou dans le ou les immeubles résultant des opérations d'urbanisme.

Cette offre devra être notifiée, par acte extrajudiciaire et à peine de forclusion, six mois au moins avant la date d'échéance du bail ou celle fixée pour sa fin anticipée ; elle devra comporter des indications suffisantes sur la situation et les caractéristiques des locaux offerts.

Toutefois, si, à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la notification mentionnée à l'alinéa précédent, les parties ne sont pas parvenues à un accord, le locataire sera fondé à réclamer le versement de l'indemnité visée ci-dessus.

Article 17

Loi n° 969 du 21 mars 1975 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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

Loi n° 969 du 21 mars 1975 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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.

Chapitre V - Dispositions générales

Article 18

Loi n° 969 du 21 mars 1975 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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 provisionnelle.

L'exécution provisoire peut être ordonnée.

Article 19

Loi n° 969 du 21 mars 1975

Pendant la durée d'une instance relative à la fixation des conditions de renouvellement d'un bail le preneur sera tenu de continuer à payer le loyer sur la base antérieure à l'échéance du précédent bail, sauf compte à faire après fixation définitive du nouveau prix, lequel prendra effet à la date de ladite échéance.

Article 20

Loi n° 969 du 21 mars 1975

Au cas où il viendrait à être établi à l'encontre du bailleur qu'il n'a repris les locaux que pour faire fraude aux droits du locataire évincé, celui-ci pourra prétendre à une indemnité réparant le préjudice causé.

Il pourra en être de même si le bailleur laissait sciemment dégrader l'immeuble pour se trouver dans les conditions prévues à l'article 17.

Titre II - Révision du prix de location

Article 21

Loi n° 969 du 21 mars 1975 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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.

Article 22

À défaut d'accord dans le mois de l'expédition de la lettre recommandée, ou de la signification de l'acte extrajudiciaire visé à l'article précédent, il sera statué dans les formes et suivant les règles établies au chapitre II du titre premier de la présente loi.

Article 23

Dans le cas où le prix de la location aurait été fixé par le jeu d'une clause d'échelle mobile fondée sur les indices du coût de la vie, les indices économiques ou les variations des prix, la commission arbitrale adaptera le jeu de l'échelle mobile à la valeur locative équitable en tenant compte de tous les éléments d'appréciation utiles.

Article 24

Nonobstant la demande de réduction, le demandeur sera tenu de régler, aux échéances prévues par le bail, un acompte provisionnel de cinquante pour cent sur le prix dont la révision est demandée ; le complément sera versé ultérieurement, s'il y a lieu, ou l'imputation en sera ordonnée, le cas échéant, en tout ou partie, sur les termes à échoir, sans répétition.

Titre III - Dispositions diverses

Article 25

Remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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.

Article 26

Les dispositions du titre premier ne sont pas applicables aux baux emphytéotiques.

Les baux consentis par l'emphytéote bénéficient de ces dispositions sans que, cependant, la durée du renouvellement puisse dépasser la durée du bail emphytéotique.

Article 27

Remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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.

Article 28

Seront nuls et de nul effet, quels qu'en soient la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour conséquence directe de faire échec aux dispositions de la présente loi.

Article 29

Le locataire qui ne serait pas en mesure de s'acquitter aura la faculté, huit jours au moins avant l'échéance, de saisir le président du tribunal d'une demande en obtention de délais, lesquels ne pourront excéder la durée du terme en cours.

Le président fera convoquer les parties devant lui, par lettre recommandée, avec avis de réception, expédiée par le greffe général.

Il aura pour mission de concilier les parties.

À défaut de conciliation, il statuera sur la demande de délais.

Son ordonnance sera exécutoire sur minute et sans appel.

Le locataire qui n'aurait pas formulé de demande en obtention de délais huit jours au moins avant l'échéance sera considéré comme y renonçant, et, à défaut de paiement, le propriétaire pourra saisir la commission arbitrale qui devra statuer d'urgence, par jugement exécutoire sur minute et sans appel.

Article 30

La présente loi s'applique aux instances qui n'ont pas encore fait l'objet d'une décision déjà exécutée par le départ effectif de l'occupant.

Elle ne s'applique pas aux instances déjà engagées et relatives à un refus de renouvellement pour motif grave ou légitime.

Article 31

Remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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.

Article 32

Les délais de procédure prévus par la présente loi sont comptés et augmentés conformément aux dispositions des articles 157, 158 et 159 du Code de procédure civile.

Les instances auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi seront soumises aux dispositions de l'ordonnance n° 3727 du 24 juillet 1948 fixant les émoluments des avocats-défenseurs.

Article 32 bis

Loi du 23 juillet 1953 ; remplacé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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 session 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 présomption, 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.

Article 32 ter

Créé par la loi n° 1.287 du 15 juillet 2004

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 notifiées 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.

Article 33

Les baux expirés et non encore renouvelés à la date de la promulgation de la présente loi sont prorogés jusqu'au prochain terme d'usage qui suivra un délai de six mois à compter de sa promulgation.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si l'occupation a pris fin par le départ de l'occupant.

La durée de l'occupation depuis l'expiration normale du bail n'entre pas en ligne pour le calcul de la durée du renouvellement prévu à l'article 2 de la présente loi.

À titre transitoire et pour les baux visés au présent article, le propriétaire qui voudra exercer le droit de reprise prévu au chapitre IV du titre premier de la présente loi, devra faire connaître son intention ou confirmer son intention déjà exprimée, dans le délai de trois mois à compter de la promulgation de la présente loi et dans la forme prévue audit chapitre.

Article 34

La présente loi n'est pas applicable aux locations portant sur des établissements appartenant à l'État, sous la condition que le refus de renouvellement corresponde à un intérêt public, que les locations aient été faites de gré à gré ou sous forme d'adjudication.

Article 35

Les lois des 27 mai 1923, 15 juin 1927, 30 septembre 1929, 29 juillet 1930. l'ordonnance du 23 mai 1932, les lois des 31 mars 1933. 13 janvier 1934, 7 janvier 1935, 9 mars 1935, 29 décembre 1935, 27 février 1936 (nos 211 et 212), 4 août 1936, 27 septembre 1939, l'ordonnance-loi du 8 septembre 1943, les lois des 7 juin 1945 et 17 août 1946 sont abrogées.

Article 36

Toutes dispositions contraires à celles de la présente loi sont et demeurent abrogées.

Notes

Liens

1. Journal de Monaco du 29 novembre 1948

^{^ [p.1]} <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/1948/Journal-4756>