

## **De la propriété commerciale à Monaco : si proche et si loin de la France !**

---

*Née au XIX<sup>ème</sup> siècle, la propriété commerciale n'est pas une notion universelle, mais elle se trouve partagée par plusieurs pays dont la France et notamment l'un de ses voisins, la Principauté de Monaco.*

*Le texte fondateur en la matière a été adopté par le « Rocher » à la sortie du second conflit mondial ; il s'inspirait d'ailleurs fortement de la loi française du 30 juin 1926, réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.*

*Si une lecture rapide du statut monégasque des baux commerciaux peut laisser penser qu'il est très proche du statut français, ses particularités sont en réalité nombreuses. La présente étude ne saurait d'ailleurs prétendre à l'exhaustivité sur le sujet.*

La loi monégasque n°490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, profondément modifiée par la loi n°1.287 du 15 juillet 2004, octroie aux commerçants, industriels et artisans un droit au renouvellement du bail portant sur les locaux dans lesquels s'exerce leur activité.

Signalons immédiatement qu'à la différence du statut français, cette loi est intégralement d'ordre public. Toutes clauses, stipulations ou arrangements qui auraient pour conséquence directe de faire échec à ses dispositions seraient donc nuls et de nul effet.

La durée du bail ne peut être inférieure à trois ans, ni supérieure à neuf ans.

Pour bénéficier de la propriété commerciale, il faut exploiter dans le local donné à bail, selon une convention écrite ou verbale, un fonds commercial, industriel ou artisanal pendant au moins trois années consécutives.

A défaut pour le preneur de renoncer au renouvellement du bail trois mois au moins avant son échéance, celui-ci a droit au renouvellement de la location à compter de son échéance sans avoir à accomplir la moindre formalité.

Le bail se renouvelle pour une durée égale au bail échu. Si ce dernier n'avait pas de durée déterminée, la durée du nouveau bail sera de trois ans.

## **I – De la fixation du prix de location dans le cadre du renouvellement de bail**

Comme en droit français, la fixation initiale du loyer est libre et résulte du seul accord des parties.

Lors du renouvellement, lorsque les parties sont en désaccord sur le montant du loyer du bail renouvelé, la commission arbitrale des loyers commerciaux est exclusivement compétente pour fixer le prix de la location.

Cette commission est composée de cinq membres, à savoir :

- le président du tribunal de première instance ou un magistrat délégué par lui ;
- deux propriétaires et deux locataires commerçants, industriels ou artisans désignés en qualité de juges assesseurs.

L'article 6, alinéa 2, de la loi du 24 novembre 1948 susvisée dispose : *« Après avoir entendu les parties ou leurs représentants, [la commission] 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 ».*

Le principe du plafonnement, les exceptions à ce principe posé, en France, par l'article L.145-34 du Code de commerce, tout comme le mécanisme du lissage n'existent pas en droit monégasque.

Si la commission arbitrale des loyers commerciaux ne s'estime pas assez éclairée, elle *« pourra »* désigner un expert qui devra *« rechercher les éléments d'appréciation pouvant permettre de fixer équitablement les conditions du nouveau bail ».*

Ainsi, en aucun cas le prix du loyer ne peut être inférieur à la valeur locative équitable des locaux (cour d'appel Monaco, 30 juin 1981, Société Spring Alexandra c/ Epoux C, Légimonaco).

L'expert dispose, pour le dépôt de son rapport, d'un délai maximum de deux mois à compter de la prestation de son serment, laquelle devra avoir lieu dans les huit jours de la réception de l'avis de sa désignation qui lui sera notifié par le greffe.

Toutefois et en pratique, la commission arbitrale des loyers commerciaux et la cour d'appel de Monaco n'ont pas pour habitude de désigner un expert lorsqu'il s'agit de fixer le loyer à la valeur locative équitable.

Dans une affaire récente où la cour d'appel avait fixé le loyer sans désigner d'expert, le demandeur au pourvoi soutenait notamment *« qu'en se fondant sur de prétendues « constatations objectives » de sa part, dont on ignore quelles elles peuvent être, la cour d'appel a violé le principe du contradictoire et les droits de la défense, ainsi que l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales ».*

La Cour de révision a rejeté le pourvoi en relevant *« que, loin d'écartier le rapport d'expertise non contradictoire versé aux débats par la société locataire, c'est au contraire en référence tant au contenu de celui-ci qu'à la méthode de calcul qui y est retenue, que la cour d'appel a déterminé la valeur locative équitable des locaux concernés, tout en modulant le montant au regard de ses propres constatations, faites à partir des autres pièces régulièrement produites par les parties et portant sur la répartition contractuelle des charges entre elles, sur la localisation de l'immeuble et ses conséquences en termes d'attractivité mais*

*aussi de concurrence et de gêne occasionnée par les chantiers de travaux ayant existé dans le quartier et sur une comparaison avec le montant des loyers commerciaux avoisinants, eux-mêmes pondérés pour tenir compte tant de la différence de nature des commerces en question que des écarts de date invoqués par les troisième et cinquième branches du moyen ; qu'ainsi, c'est dans le respect du principe de la contradiction et de la disposition conventionnelle visée à la sixième branche du moyen, et par une motivation exempte d'insuffisance, que la Cour d'appel a apprécié souverainement le prix de location en application des critères énoncés au deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ».* (Cour de révision, 16 décembre 2022, SAM A. c/B. C. et C. pourvoi n°2022-51, Légimonaco)

Cet attendu mérite d'être cité dans son intégralité car il illustre parfaitement les principes méthodologiques mis en œuvre par les juridictions monégasques pour évaluer le prix de la location dans le cadre d'un renouvellement de bail.

En droit français, l'article 23 du décret du 30 septembre 1953 avait également institué la notion de valeur locative « *équitable* » mais cette notion n'étant pas suffisamment objective, elle a été ensuite supprimée par le décret n°66-12 du 3 janvier 1966.

A cet égard, il sera relevé que le maintien de cette notion d'équité en droit monégasque conduit au même risque de subjectivité dans une approche qui ne devrait être gouvernée que par le seul marché.

Dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision fixant le prix de location sera devenue définitive, trois options sont envisageables :

- les parties dressent un nouveau bail ; à défaut, la décision vaudra bail ;
- le preneur peut notifier par acte extrajudiciaire sa renonciation au renouvellement et son refus d'accepter le nouveau bail, à charge pour lui de supporter tous les frais ;
- le bailleur peut notifier par acte extrajudiciaire son refus de renouvellement avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

## **II – Du refus de renouvellement**

L'article 9 de la loi monégasque du 24 novembre 1948 dispose : « *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.* »

La commission arbitrale des loyers commerciaux a également une compétence exclusive pour fixer le montant de l'indemnité d'éviction.

Les parties peuvent solliciter la désignation d'un expert afin qu'il donne son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction.

A titre de simple illustration, la commission arbitrale des loyers commerciaux a donné la mission suivante à l'expert dans un jugement rendu le 12 octobre 2016 :

« *Commet en qualité d'expert, M. (...), demeurant (...) à Monaco, lequel serment préalablement écrit aux formes de droit, aura pour mission de :*

1) *décrire succinctement les locaux en cause en précisant leur situation et leur superficie, leur état et les aménagements qu'ils comportent, ainsi que les commodités ou inconvénients qu'ils présentent, au regard de l'activité commerciale effectivement exercée (à la date d'effet du congé) ;*

2) *Déterminer le chiffre d'affaires et les bénéfices réalisés par la société (...) exploitant sous l'enseigne X pour les trois dernières années ayant précédé le congé, à partir du compte d'exploitation, du bilan ou de tous autres documents utiles ;*

3) *rechercher tous éléments de comparaison dans l'éventualité d'une réinstallation du fonds et d'en apprécier la possibilité ;*

4) *fournir, plus généralement, tous éléments circonstanciés notamment quant à la valeur du fonds de commerce, en ce compris celle du droit au bail, et à l'ensemble des frais de réinstallation dans les locaux similaires permettant d'apprécier le préjudice causé au locataire par le refus de renouvellement du bail. »*

Dans une autre affaire, la Cour de révision avait demandé à l'expert « *de [lui] donner tous éléments utiles [...] pour évaluer l'indemnité d'éviction* » (Cour de révision, 24 mars 2016, Pourvoi n° 2013-64, LEGIMONACO La Société dénommée « OL. JA. SARL » c/ M. ah., ab. AL AM.).

S'agissant de l'évaluation de la valeur du fonds de commerce, il n'existe pas de barème spécifique aux cessions de fonds de commerce en Principauté de Monaco. Les experts se réfèrent principalement au barème publié dans l'ouvrage Francis Lefebvre car il semblerait que les services fiscaux monégasques l'utilisent de manière courante.

Pour l'estimation de la valeur de droit au bail, les experts utilisent la méthode par comparaison en prenant directement comme éléments de comparaison les prix des cessions de droit au bail observés sur le marché immobilier pour des locaux présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles des locaux objet de l'éviction.

Les experts proposent ainsi de retenir un prix de cession du droit au bail au m<sup>2</sup> (pondéré ou non selon qu'il s'agit de locaux dans un centre commercial ou non) qu'ils transposent ensuite à la surface des locaux concernés (pondérée ou non selon leur situation).

Cette méthode particulière d'évaluation du droit au bail semble pouvoir s'expliquer par le fait, d'une part, que le loyer de renouvellement ne peut jamais être inférieur à la valeur locative équitable des locaux et d'autre part, que la cession du droit au bail du preneur est libre.

Il sera précisé que la jurisprudence ne remet pas en cause cette méthodologie.

On ne saurait cependant ignorer qu'il existe un différentiel de loyer entre la valeur de marché et la valeur locative équitable qui pourrait justifier, le cas échéant, de retenir la méthode dite « du différentiel de loyer ».

Concernant les indemnités accessoires, la Cour de révision a déjà retenu un trouble commercial chiffré à hauteur de 2 % du chiffre d'affaires moyen des trois dernières années du preneur en mentionnant que cela est « *conforme aux usages et à l'équité* », des frais de déménagements sur justificatifs et les indemnités de licenciement à l'exclusion des indemnités compensatrice de préavis et de congés payés (Cour de révision, 24 mars 2016, Pourvoi n° 2013-64, LEGIMONACO La Société dénommée « OL. JA. SARL » c/ M. ah., ab. AL AM.).

Si le bailleur souhaite renoncer à l'éviction du preneur, il peut « *dans les quinze jours du commandement signifié en vertu d'une décision 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 ce*

*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 » (article 11 de la loi du 24 novembre 1948).*

Cela rappelle évidemment le droit de repentir prévu en droit français par l'article L.145-58 du Code de commerce.

### **III – De la libre cession du droit au bail et du droit de préemption du bailleur**

Selon l'article 32 bis, alinéas 1 et 2 de la loi du 24 novembre 1948 :

*« 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. (...) »*

Le principe de la libre disposition par le preneur de son droit au bail a été institué par la loi n°1.287 du 15 juillet 2004.

Selon le rapporteur de la Commission des Finances et de l'économie nationale, *« le droit au bail, qui est un élément du fonds de commerce, constitue juridiquement la propriété du preneur qui doit pouvoir en disposer librement » (...)* *« 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. »* (Rapport sur le projet de loi, N°747 modifiant et complétant la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux du 23 juin 2004).

Force est de constater que le bailleur dispose donc d'un droit de préemption en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce du preneur, hormis dans les hypothèses suivantes (article 32 bis alinéa 3 de la loi du 24 novembre 1948) :

*« 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 fonds 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. »*

On notera qu'aucun droit de préemption du bailleur n'existe en cas de cession des droits sociaux de la société exploitante.

#### **IV - Du droit de préemption du preneur**

La loi n°1.287 du 15 juillet 2004 a institué un droit de préemption au profit du locataire en cas de cession par le bailleur, en cours de bail ou à son expiration, des locaux donnés à bail.

Selon le rapport sur le projet de loi, la Commission des finances et de l'économie nationale a souhaité consacrer ce droit de préemption par souci de parité et de réciprocité avec celui du bailleur.

Ce droit est ainsi énoncé à l'article 32 ter de la loi du 24 novembre 1948 qui prévoit en son alinéa 1<sup>er</sup> « *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 ne peut pas être exercé dans les cas identiques à ceux concernant le droit de préemption du bailleur, prévus à l'article 32 bis, alinéa 3, 3<sup>o</sup> à 5<sup>o</sup> précité, ainsi que dans le cas où la vente porte 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 loués au preneur représentent en superficie la moitié ou plus de la moitié des locaux dont la cession est projetée, le preneur ne peut exercer son droit de préemption que sur la totalité des locaux.

#### **V – Des recours et de la prescription**

Les jugements rendus par la commission arbitrale des loyers commerciaux sont susceptibles d'appel dans le mois de leur signification.

L'acte d'appel contenant l'assignation devant la cour d'appel de Monaco doit être signifié avant l'expiration du délai d'appel.

La célérité de la justice monégasque mérite d'être relevée. Il est en effet courant que la cour d'appel rende son arrêt moins d'un an après sa saisine.

Un pourvoi en révision peut être formé contre l'arrêt d'appel.

Encore une particularité monégasque : le pourvoi en révision suspendra l'exécution de la décision attaquée et, si la décision est cassée, l'affaire sera renvoyée devant la Cour de révision, autrement composée, qui rejugera définitivement en fait et en droit.

Enfin, s'agissant de la prescription, selon l'article 31 de la loi du 24 novembre 1948, les actions exercées sur le fondement de ladite loi sont soumises à une prescription quinquennale.

Cet article a été modifié par la loi n°1.287 du 15 juillet 2004 puisqu'avant cette loi, les actions exercées en vertu de la loi se prescrivaient par deux ans.

Selon le rapporteur de la Commission des finances et de l'économie nationale, « *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 » (Rapport sur le projet de loi, N°747 modifiant et complétant la loi n°490 du 24 novembre 1948 sur les loyers commerciaux du 23 juin 2004).*

**Pour conclure.** Ce bref coup de projecteur sur la législation monégasque des baux commerciaux est une autre façon de mettre en lumière la spécificité légendaire de notre voisin : un cadre légal très contraignant mais qui permet de recourir au marché sans plafonnement du loyer, sous réserve d'une prise en compte de l'équité ou des usages.

**Marie-Laure RODRIGUEZ et André JACQUIN**

