

2019-14
21 octobre 2019

1003

**PROJET DE LOI RELATIF A LA DOMICILIATION D'UNE ACTIVITE
PROFESSIONNELLE DANS UN LOCAL A USAGE D'HABITATION
DONT L'ETAT EST PROPRIETAIRE**

Place d'affaires internationales, la Principauté de Monaco est une terre d'innovation, de croissance et de stabilité économique. À cet égard, le déploiement de l'activité des entrepreneurs monégasques constitue à n'en pas douter l'une des pierres angulaires de cette attractivité.

Parce qu'elle occupe une part importante de l'économie du pays et qu'elle participe à son rayonnement transnational, l'activité entrepreneuriale requiert par conséquent de croître sur un terreau adapté à ses contraintes spécifiques et propice à l'épanouissement des projets qu'elle peut porter, à la faveur d'un cadre juridique et administratif favorable à leur pérennisation.

Dans un environnement concurrentiel et en pleine mutation, nombreux sont les défis majeurs qui s'imposent pour accompagner l'augmentation continue de l'activité économique monégasque. Corrélativement, sont tout aussi nombreuses les difficultés susceptibles de se faire jour.

Or, parmi ces obstacles au développement de l'activité, force est de constater que la rareté et le tarif élevé des locaux privés destinés à exploiter une entreprise en Principauté apparaissent comme un écueil manifeste. En effet, pour exercer leur activité professionnelle, les personnes physiques ou morales doivent impérativement déclarer l'adresse de leur entreprise ou de leur société et justifier de la jouissance de locaux professionnels où elles s'installent.

Dans ce contexte il importe de relever que, depuis de nombreuses années - et poursuivant en cela l'objectif de favoriser l'entrepreneuriat des Monégasques - les services de l'Administration des Domaines délivrent, à ceux qui occupent des locaux à usage d'habitation dont l'État est propriétaire, des autorisations leur permettant de domicilier leur activité professionnelle à leur domicile personnel.

Justifié par les prérogatives dont dispose l'État en sa qualité de propriétaire du local, ce système d'autorisation a pour but premier de permettre aux services compétents de l'Administration d'apprécier si l'exercice d'une activité professionnelle dans une partie d'un local à usage d'habitation ne trouble pas la jouissance des locaux pour les autres occupants de l'immeuble. Un tel mécanisme est en outre cohérent avec la pratique actuellement suivie pour les locaux à usage d'habitation relevant du secteur privé, puisque pour ces derniers, l'accord du propriétaire est indispensable pour que le locataire puisse y domicilier son activité professionnelle.

De même, comme pour le secteur privé, la domiciliation d'une activité professionnelle dans une partie d'un local à usage d'habitation donne lieu en contrepartie au versement d'une redevance forfaitaire annuelle. À la différence toutefois du secteur privé, le montant de la redevance perçue par l'État est à ce jour d'ordre « symbolique » pour les trois premières années d'activité puisque celui-ci s'élève à 50 euros par mois. Son montant demeure d'ailleurs relativement faible les années suivantes, puisqu'il ne saurait dépasser 200 euros par mois pour ces périodes.

On insistera enfin sur le caractère équitable du principe même de cette redevance qui, rappelons-le, est destinée à assurer une répartition juste des charges locatives entre les occupants dont le logement est en partie utilisé comme un outil de réalisation de profits et ceux dont le logement n'est utilisé que pour y habiter.

L'ensemble de ces considérations milite par conséquent pour le maintien, d'une part, d'un régime d'autorisation de domiciliation professionnelle dans le local à usage d'habitation et, d'autre part, du principe d'une redevance forfaitaire annuelle en contrepartie de l'exercice d'une activité professionnelle dans le local à usage d'habitation.

Toutefois, le Gouvernement Princier partageant la dimension sociale de la proposition de loi, destinée à favoriser l'installation et le développement des entreprises, en plus du système d'aide à l'installation professionnelle existant, le paiement de cette redevance n'interviendra qu'à l'issue des trois premières années d'activité, posant ainsi le principe de la gratuité au démarrage de l'activité professionnelle.

Sans doute importe-t-il d'observer que le fait d'inscrire les règles précitées dans un dispositif législatif spécifique peut paraître surprenant, puisqu'au plan juridique - et à l'origine -, l'autorisation de domiciliation d'une activité professionnelle trouve son fondement dans une relation contractuelle, à savoir celle instituée entre l'État et le titulaire d'un bail ou d'un contrat habitation-capitalisation. Toutefois, dans la mesure où les locaux à usage d'habitation dont l'État est propriétaire relèvent aujourd'hui de régimes juridiques différents, dont certains sont d'ordre public tels que celui du secteur « protégé », il a paru nécessaire de recourir à la loi pour s'assurer de l'uniformité du régime juridique applicable à l'ensemble des locaux concernés, y compris ceux dont les baux n'étaient jusqu'alors régis que par le Code civil, au regard de la seule qualité de leur propriétaire, à savoir l'État.

En outre, attentif aux difficultés exposées par le Conseil National à l'occasion de l'élaboration de la Proposition de loi n° 238 relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire, et partageant pleinement la volonté de l'Assemblée de « *permettre aux entrepreneurs Monégasques de se développer dans des locaux en surmontant l'obstacle de la rareté et du tarif élevé de ceux-ci en Principauté* », le Gouvernement Princier a décidé de la transformation de ladite proposition de loi en projet de loi.

Cette décision nourrit ainsi l'ambition de créer un cadre législatif uniforme et pragmatique, assurant l'équilibre entre les droits de chacune des parties au contrat donnant lieu à l'occupation d'un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire afin de moderniser le développement de l'entrepreneuriat des Monégasques et de leurs ayants droits en Principauté.

Ce projet de loi s'inscrit ainsi dans la politique, d'une part, de développement des activités économiques, peu consommatrices d'espace et, d'autre part, de limitation des déplacements, entrant donc pleinement dans les objectifs souhaités par la Principauté.

Ainsi, dans le droit fil de la loi n° 1.433 du 8 novembre 2016 portant création du bail à usage de bureau, les rédacteurs de ce texte ont entendu mener la réflexion encore plus loin, en permettant aux Monégasques titulaires d'un bail à usage d'habitation ou d'un contrat habitation capitalisation d'un logement dont l'État est propriétaire, à leur conjoint ainsi qu'aux enfants de ces titulaires, de s'installer en toute sérénité en domiciliant aisément leur activité professionnelle à leur domicile personnel et en la développant de manière pérenne.

Les rédacteurs du présent dispositif n'ont en revanche pas souhaité entraver la liberté contractuelle existante dans les relations entre le bailleur privé et le preneur, le dispositif proposé étant concentré exclusivement sur les locaux à usage d'habitation dont l'État est propriétaire, que ceux-ci soient situés dans le secteur domanial, dans le secteur protégé ou dans le secteur libre.

Le dispositif de ce projet de loi reprend pour l'essentiel celui de la proposition de loi n° 238 précitée auquel s'ajoutent de nouvelles règles inspirées de la pratique jusqu'ici suivie par les services de l'État en vue d'assurer un traitement équitable ainsi qu'une jouissance paisible des locaux à usage d'habitation dont l'État est propriétaire à l'ensemble de leurs occupants. Ce dispositif s'articule autour des deux points suivants à savoir :

- 1) la reconnaissance d'un droit à la domiciliation d'une activité professionnelle, exercée en nom personnel ou en société, dans une partie de tout local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire au profit de tout Monégasque, son conjoint et les enfants de ce Monégasque lorsqu'ils résident dans ce local ;
- 2) l'encadrement par la loi, d'une part, des conditions de délivrance et de retrait de l'autorisation de domiciliation d'une activité professionnelle dans le local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire et, d'autre part, des modalités relatives à la redevance due en contrepartie de l'exercice d'une activité professionnelle dans le local.

Sous le bénéfice de ces observations générales, le présent projet de loi appelle désormais les commentaires spécifiques exposés ci-après, article par article.



L'article premier du projet de loi pose le principe général selon lequel tout Monégasque occupant un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire peut partiellement affecter ce local à l'exercice d'une activité professionnelle, sans considération du fait que ce local soit situé dans un immeuble relevant du secteur domanial, du secteur protégé ou dans une copropriété privée. Toutefois, pour des raisons évidentes de territorialité, les locaux à usage d'habitation ne se trouvant pas sur le territoire monégasque échappent à ce dispositif. En outre, cette rédaction s'entend sans considération du fait qu'il s'agisse d'une activité principale ou d'une activité connexe à une activité principale.

Cet article précise par ailleurs la liste des personnes physiques pouvant domicilier leur activité professionnelle à leur domicile personnel.

Sont ainsi visés les Monégasques titulaires du bail ou du contrat habitation-capitalisation pour l'occupation du local dont l'État est propriétaire au sein duquel ils résident, leurs enfants ainsi que le conjoint de ces titulaires, à l'exclusion de toute autre personne.

L'article 2 précise la nature des activités professionnelles susceptibles d'être domiciliées dans ces locaux à usage d'habitation. Il est ici question des activités en nom personnel, dont le régime relève, pour l'essentiel, de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, modifiée. Ces activités pourront ainsi être déployées dans le local dont l'État est propriétaire lorsqu'elles sont exercées par le titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation pour l'occupation du local, ses enfants ou le conjoint de ce titulaire.

Notons par ailleurs que la déclaration de la domiciliation au Ministre d'État peut intervenir à tout moment, c'est-à-dire au moment de la création de l'activité en nom personnel, ou bien en cours d'exercice de ladite activité.

L'article 3 énumère la liste des personnes morales pouvant domicilier leur société au domicile de la personne physique autorisée à gérer et administrer ladite société. Par comparaison avec la pratique connue dans le pays voisin, cette personne est souvent désignée représentant légal. Le projet de loi reprend ici la plupart des formes de sociétés actuellement habilitées à être hébergées au domicile de la personne physique que l'on considère être son représentant légal.

Cette personne physique est habilitée, en application d'une disposition législative, réglementaire, statutaire ou conventionnelle, à gérer et à administrer la société. Celle-ci peut dès lors souscrire des engagements, procéder aux déclarations ou solliciter les autorisations administratives nécessaires au déploiement de l'activité de la société. Il s'agit en général du gérant pour les sociétés à responsabilité limitée ou de tout associé chargé de l'administration d'une société civile. Celui-ci est en d'autres termes l'interlocuteur de la société auprès des tiers.

Il s'en évince que les personnes morales visées par ce dispositif pourront être établies au domicile du gérant d'une société à responsabilité limitée, d'une société en nom collectif ou d'une société en commandite simple. Sont toutefois exclues les sociétés par actions, en l'occurrence les sociétés anonymes monégasques et les sociétés en commandite par actions ; il est en effet apparu que, eu égard à leur structure et à leur activité, ces dernières doivent disposer de locaux et de moyens matériels et humains. Parallèlement, le gérant doit, à l'instar des conditions retenues au titre de l'article 2, être Monégasque et titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation ; il peut également être de nationalité étrangère s'il s'agit des enfants ou du conjoint de ce titulaire. Tout comme pour la domiciliation d'une activité en nom personnel, la domiciliation d'une société peut intervenir à tout moment de la vie sociale.

En outre, afin de s'assurer que ce représentant de la société est le bénéficiaire effectif de ce dispositif d'encouragement à l'initiative entrepreneuriale prévu par ce projet de loi, il est parallèlement attendu du gérant qu'il soit le véritable maître de l'affaire, et à cet égard, qu'il détienne plus de la moitié du capital social tout au long de la période au cours de laquelle son activité professionnelle sera exercée dans son domicile.

L'article 4, quant à lui, reprend pour l'essentiel les hypothèses actuellement prévues par le *corpus* juridique monégasque pour lesquelles la domiciliation d'une activité professionnelle ne pourra être réalisée dans un local à usage d'habitation.

Ces hypothèses réitèrent les règles prévues par l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 993 du 16 février 2007 portant application de la loi n° 1.331 du 8 janvier 2007 relative aux sociétés, à savoir :

- l'absence de disposition législative, réglementaire ou contractuelle s'y opposant ;
- l'absence de réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;
- l'absence de salarié.

Elles précisent à cet égard que la domiciliation d'une activité professionnelle ne pourra être effectuée dans un local situé dans un immeuble dès lors que le règlement de copropriété s'y oppose. Cette disposition, désormais classique tant en droit monégasque qu'en droit français par exemple, se retrouve par ailleurs à l'article 2 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée. La domiciliation d'une activité professionnelle ne saurait non plus être établie dans un logement dont l'État est propriétaire dès lors que l'activité déployée au sein de ce logement serait source de nuisances excessives, notamment à raison du bruit susceptible d'être occasionné par cette activité.

L'article 5 précise qu'il appartient à la personne physique titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation d'adresser sa demande au Ministre d'État en vue d'être autorisée à domicilier dans le local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire une activité professionnelle.

Pour les activités exercées par les enfants ou le conjoint de ce titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation, la demande d'autorisation de l'enfant ou du conjoint dudit titulaire ne sera recevable par le Ministre d'État que si celle-ci est accompagnée de l'accord, formalisé par écrit, dudit titulaire.

Ce régime d'autorisation reprend, pour l'essentiel, les règles empiriques posées par les services de l'État, et dont le régime sera désormais encadré par la loi. Pour des considérations d'ordre juridique, le Gouvernement Princier a considéré que le dispositif projeté devait reposer sur un système d'autorisation de domiciliation d'activité professionnelle dans un local à usage professionnelle.

Ce choix se justifie en effet par la nécessité de renforcer la cohérence du dispositif projeté. La mise en œuvre de celui-ci implique que les services de l'État puissent être en mesure de procéder aux vérifications nécessaires, à l'effet de s'assurer que l'occupant du local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire satisfait aux conditions prévues par l'article 4 du projet de loi, avant que cet occupant n'y déploie une activité professionnelle.

Il appartiendra donc au titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation pour l'occupation du local à usage d'habitation d'adresser sa demande au Ministre d'État en vue d'être autorisé à domicilier son activité professionnelle dans son logement. Dans le cas où la domiciliation professionnelle concernerait une activité déployée par l'enfant ou le conjoint du titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation, l'accord formalisé par écrit de ce titulaire devra être joint à la demande d'autorisation de domiciliation professionnelle adressée par ledit enfant ou conjoint au Ministre d'État.

En outre, afin de pallier les difficultés soulevées par le système antérieur, la durée du traitement de la demande d'autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle sera désormais encadrée par la loi, laquelle est fixée à 15 jours ouvrables à compter de la réception par l'Administration de la demande d'autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle du titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation, son enfant ou le conjoint du titulaire. Le défaut de réponse par le Ministre d'État dans le délai légal vaudra dès lors autorisation de domiciliation professionnelle dans le local à usage d'habitation.

On rappellera que le présent projet de loi ne traite que de la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation. Aussi paraissait-il logique de préciser que la délivrance d'une telle autorisation ne lie en rien le Ministre d'État dans son appréciation visant à délivrer une autorisation administrative d'exercer une activité professionnelle.

En outre, afin d'éviter les difficultés que pouvait soulever la pratique actuellement en vigueur soumettant le renouvellement de la domiciliation à autorisation et, pour les sociétés, à la limite d'une fois, le dispositif projeté entend consacrer le caractère indéterminé de la durée de l'autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle délivrée par le Ministre d'État.

Cette autorisation prendra effet à compter du jour, soit de la publication officielle des actes constitutifs de la société domiciliée dans le local à usage d'habitation, soit de la déclaration d'exercice d'une activité prévue par l'article 2 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée, ou de la délivrance de l'autorisation ministérielle prévue par les articles 5 et 8 de ladite loi. L'autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle dans le local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire expirera en revanche de plein droit au jour de la fin de l'occupation dudit local par le bénéficiaire de l'autorisation de domiciliation.

La question du renouvellement de celle-ci ne se posera donc plus, sauf si une modification intervient dans la répartition des parts sociales de la société domiciliée dans le local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire, ou en cas de changement de la personne physique autorisée à gérer et administrer ladite société.

L'article 6 précise que l'autorisation de domiciliation professionnelle dans le local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire ne saurait être délivrée au pétitionnaire de la demande d'autorisation si le titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation n'a pas satisfait à ses obligations vis-à-vis de l'État pour l'occupation dudit local. Ces obligations portent notamment sur le paiement des loyers, charges locatives, mensualités de remboursement du contrat « Habitation-Capitalisation », le respect de l'échéancier de remboursement conclu, et plus généralement sur toute somme dont le titulaire du bail ou du contrat « Habitation-Capitalisation » doit s'acquitter auprès de l'Administration des Domaines.

L'article 7 fixe le régime de la contrepartie due par le bénéficiaire de l'autorisation de domiciliation professionnelle dans le local à usage d'habitation à l'État pour le déploiement d'une activité économique dans son domicile personnel.

Cette contrepartie consiste en une redevance forfaitaire annuelle exigible uniquement à partir de la quatrième année d'activité et progressive jusqu'à la douzième année, à partir de laquelle le montant n'évoluera plus.

Toutefois afin d'aider au lancement des activités, le principe sera celui de la gratuité des trois premières années. L'augmentation sera ensuite étalée.

On rappellera que le principe de cette redevance pour l'usage professionnelle d'une partie d'un local à usage d'habitation repose sur des considérations tenant tant au droit qu'à l'équité, puisqu'il s'agit d'assurer une répartition juste des charges locatives entre les occupants dont le logement est en partie utilisé comme un outil de réalisation de profits et ceux pour lesquels seul l'usage d'habitation est utilisé.

En outre, compte tenu des risques supplémentaires nés de l'exercice d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation, il reviendra au bénéficiaire de l'autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle de souscrire une assurance destinée à couvrir lesdits risques. Le contrat d'assurance devra être souscrit auprès d'une compagnie d'assurance établie à Monaco, et une copie dudit contrat sera adressée, sans délai, par son bénéficiaire au Ministre d'État.

L'article 8 souligne que le bénéficiaire de l'autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle peut renoncer à cette autorisation, à tout moment, sur simple notification au Ministre d'État. L'exercice de cette faculté de renoncer au bénéfice du mécanisme projeté n'ouvre évidemment droit à aucun remboursement, sous quelque forme que ce soit, pour ledit bénéficiaire.

L'article 9 établit la liste des griefs susceptibles de donner lieu à la révocation de l'autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle par le Ministre d'État en cas de méconnaissance de ces obligations par le bénéficiaire de ladite autorisation.

Ces motifs de révocation correspondent pour partie aux règles actuellement appliquées aux déclaration et autorisation d'exercice d'une activité économique prévues par la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée, dont le régime est ici adapté à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation. Pour le reste, la révocation de l'autorisation de domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire pourra être prononcée en cas notamment de :

- défaut d'information du Ministre d'État de la cession de parts sociales ou du changement de personne physique autorisée à gérer et administrer la société domiciliée dans ledit local ;
- méconnaissance par le titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation pour l'occupation dudit local des obligations prévues par l'échéancier qu'il a conclu avec l'État en vue de rembourser sa dette locative ;
- défaut de paiement de la redevance due pour l'exercice d'une activité professionnelle dans le local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire ;
- méconnaissance de l'obligation d'assurer le local à usage d'habitation pour les risques spécifiques nés de l'exercice d'une activité professionnelle dans ce local.

Le prononcé de la révocation de l'autorisation de domiciliation professionnelle ne donnera lieu, compte tenu du comportement fautif du bénéficiaire de l'autorisation, ni au versement d'indemnité ou compensation quelconque, ni à la mise à disposition d'un autre local par l'État.

L'article 10 du projet de loi crée une voie de recours suspensive contre la décision du Ministre d'État de révocation de l'autorisation de domiciliation professionnelle, laquelle s'exercera, selon les règles de procédures applicables en matière de référé, devant le président du tribunal de première instance.

L'article 11 du projet de loi s'inspire quant à lui de la pratique actuellement en vigueur en limitant à trois le nombre d'activités professionnelles susceptibles d'être domiciliées dans un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire.

L'article 12 entend apporter une garantie à l'État contre un éventuel détournement de la domiciliation, au domicile personnel, de l'activité professionnelle. Ainsi, le dispositif prévoit expressément que le bail à usage d'habitation ne pourra être transformé en bail commercial, industriel ou artisanal, de sorte que l'entrepreneur ou le gérant de la société ne sera pas en mesure de se prévaloir desdites activités qu'il exerce dans les lieux loués, au mépris des stipulations du bail d'habitation et de la destination d'habitation du local. Il ne sera donc pas en droit de revendiquer l'existence d'un quelconque fonds de commerce et des conséquences y afférentes.

L'article 13 du projet de loi précise la procédure de contrôle du respect des dispositions législatives ainsi que les services de l'État compétents pour s'en assurer, à savoir les fonctionnaires et agents de la Direction de l'Expansion Économique, lesquels seront accompagnés lorsque ces fonctionnaires l'estimeront nécessaires pour procéder au contrôle de la qualité de salarié par exemple, d'un inspecteur du travail. Eu égard à la protection reconnue au domicile, la procédure instituée par ce projet de loi n'autorisera pas les fonctionnaires et agents publics à pénétrer dans le local à usage d'habitation au sein duquel une activité professionnelle serait exercée en cas de refus exprès des occupants dudit local. Ce refus sera consigné dans le procès-verbal établi par ces agents à l'occasion de leur tentative de contrôle.

Les articles 14 et 15 précisent que toutes dispositions contraires au dispositif projeté sont et demeurent abrogées et que les conditions d'application de la future loi seront déterminées par ordonnance souveraine. Ceux-ci n'appellent pas davantage de commentaires.

Traitant des mesures transitoires, l'article 16 précise que les dispositions nouvellement introduites ne sont applicables, conformément aux principes traditionnels d'application de la loi dans le temps qu'aux baux à usage d'habitation et contrats habitation-capitalisation conclus ou renouvelés postérieurement à son entrée en vigueur.

Pour ce qui concerne les baux et contrats habitation-capitalisation conclus antérieurement à ladite entrée en vigueur, les dispositions de la présente loi ne leur seront applicables au jour de l'entrée en vigueur de la loi, qu'à compter de la prochaine échéance de facturation de la redevance versée aujourd'hui à l'État en application du contrat donnant lieu à l'occupation du local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOI

Article Premier

Toute personne physique de nationalité monégasque titulaire d'un bail ou d'un contrat habitation-capitalisation pour l'occupation d'un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire peut, dans les conditions énoncées ci-après, affecter une partie de ce local à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les dispositions de l'alinéa précédent bénéficient également au conjoint et à chaque enfant du titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation, qui résident dans ledit local à l'exclusion de toute autre personne.

Article 2

Les activités professionnelles visées à l'article premier de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, modifiée, peuvent être établies, à tout moment, au domicile du titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation mentionné à l'article premier, lorsque l'activité est exercée par ce titulaire, son conjoint ou un enfant de ce titulaire.

Article 3

Lorsque le titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation, son conjoint ou un enfant de ce titulaire est une personne physique autorisée à gérer et administrer la société dont il est l'associé, cette personne physique peut, à tout moment, établir le siège social de ladite société à son domicile afin d'y exercer une activité professionnelle.

Dans ce cas, la majorité du capital social doit être détenue par la personne physique mentionnée à l'alinéa précédent pendant toute la durée de l'exercice de son activité professionnelle à son domicile.

Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables aux sociétés anonymes et aux sociétés en commandite par actions.

Article 4

La domiciliation de l'activité professionnelle dans le local à usage d'habitation ne peut être effectuée lorsque :

- l'activité nécessite, dans ledit local, la réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;
- l'activité donne lieu à l'embauche d'un ou plusieurs salariés ;

- pour les locaux à usage d'habitation dont l'État est propriétaire se trouvant dans un immeuble soumis à la loi n° 1.329 du 8 janvier 2007 relative à la copropriété des immeubles bâtis, modifiée, le règlement de copropriété s'y oppose ;
- l'activité est susceptible d'occasionner des nuisances excessives pour le voisinage.

Article 5

Le titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation mentionné à l'article premier adresse sa demande au Ministre d'État en vue d'être autorisé à domicilier son activité professionnelle dans le local à usage d'habitation où il réside. Cette demande ne peut être adressée au Ministre d'État par l'enfant de ce titulaire ou par le conjoint de celui-ci qu'après avoir obtenu l'accord formalisé par écrit de ce titulaire.

L'autorisation de domiciliation d'activité professionnelle dans un local à usage d'habitation est délivrée par le Ministre d'État dans le délai de quinze jours à compter de la réception de cette demande. Le défaut de réponse dans ce délai vaut autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle dans le local à usage d'habitation. Cette autorisation de domiciliation d'activité professionnelle ne préjuge pas de la délivrance de l'autorisation ministérielle prévue par les articles 5 à 8 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée.

L'autorisation de domiciliation d'activité professionnelle dans un local à usage d'habitation est délivrée pour une durée indéterminée à compter, soit :

- 1°) du jour de la publication au Journal de Monaco de l'extrait des actes constitutifs de la société visée à l'article 3 ;
- 2°) de la déclaration d'exercice d'activité prévue par l'article 2 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée ;
- 3°) de la délivrance de l'autorisation ministérielle prévue par les articles 5 à 8 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991, modifiée, précitée.

Cette autorisation de domiciliation d'activité professionnelle expire de plein droit au jour de la survenance du terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation du local par le bénéficiaire de l'autorisation.

Toute éventuelle cession de parts sociales, même entre associés, ainsi que tout changement de personne physique autorisée à gérer et administrer la société visée à l'article 3 ou modification de son activité fait l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation au Ministre d'État.

Toute modification de l'activité professionnelle, que celle-ci soit exercée en nom personnel ou par une société, fait également l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation au Ministre d'État.

Article 6

La domiciliation de l'activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire ne saurait être autorisée en cas de dette locative du titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation pour l'occupation de ce local, à moins qu'un échéancier de remboursement n'ait été conclu avec l'État et que les obligations qui en résultent soient exécutées par ce titulaire.

Article 7

La domiciliation de l'activité professionnelle est gratuite pour les trois premières années d'activité, à compter des dates visées au troisième alinéa de l'article 5.

À compter de la quatrième année, cette domiciliation donne lieu au versement d'une redevance forfaitaire annuelle. Celle-ci fait l'objet d'une majoration annuelle jusqu'à la douzième année de domiciliation, sans toutefois que cette redevance ne puisse, à l'issue de cette période, excéder 200 euros par mois.

Le montant ainsi que les modalités de paiement de cette redevance sont fixés par ordonnance souveraine.

Le bénéficiaire de l'autorisation prévue à l'article précédent souscrit une assurance pour l'activité professionnelle exercée dans ce local à usage d'habitation, auprès d'une compagnie établie à Monaco, pour les risques inhérents à cette activité. Il adresse la copie du contrat d'assurance au Ministre d'État, sans délai, à compter de la délivrance de l'autorisation de domiciliation, et à l'occasion de la conclusion de tout nouveau contrat d'assurance.

Article 8

Le bénéficiaire de l'autorisation de domiciliation de l'activité professionnelle peut renoncer à cette autorisation, à tout moment, de manière non équivoque. Cette renonciation est notifiée au Ministre d'État. Elle n'ouvre droit à aucun remboursement pour son bénéficiaire.

Article 9

L'autorisation de domiciliation peut être révoquée de plein droit, à tout moment, par le Ministre d'État, si l'activité professionnelle exercée est déployée hors des limites de cette autorisation ou enfreint les conditions prévues par l'article 3 ou l'article 4 ou si son bénéficiaire méconnaît l'une ou plusieurs des obligations prévues au dernier alinéa de l'article 5 et aux articles 6 et 7.

La révocation de l'autorisation n'ouvre droit, pour son bénéficiaire, ni au versement d'indemnité, compensation quelconque ou remboursement de la redevance visée à l'article 7, ni à la mise à disposition d'un local par l'État.

Article 10

En cas de révocation de plein droit de l'autorisation prévue à l'article précédent, le président du tribunal de première instance, saisi et statuant comme en matière de référé, peut ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la décision de révocation.

Il appartient alors à la partie la plus diligente de saisir le tribunal de première instance au fond.

La décision de sursis cesse de produire effet dès lors que l'instance introduite au fond a abouti au prononcé d'une décision passée en force de chose jugée.

Article 11

Les locaux à usage d'habitation dont l'État est propriétaire peuvent abriter les activités visées aux articles 2 et 3 dans la limite de trois par local.

Article 12

La domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire ne peut entraîner, ni le changement de destination de l'immeuble, ni l'application du statut des baux régis par la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée, ni l'application des règles particulières au bail à usage de bureau prévues par les articles 1616-1 à 1616-7 du Code civil.

Article 13

Le contrôle de l'application des dispositions de la présente loi et des mesures prises pour son application est exercé par les fonctionnaires et agents de la Direction de l'Expansion Économique, spécialement commissionnés et assermentés à cet effet. Lorsqu'ils l'estiment nécessaire, ces fonctionnaires et agents peuvent être accompagnés, lors de ces contrôles, d'un inspecteur du travail.

Ces fonctionnaires et agents, ainsi que l'inspecteur du travail, ne peuvent pénétrer dans le local à usage d'habitation dans lequel est exercée l'activité professionnelle autorisée par le Ministre d'État, afin d'y assurer le contrôle dont ils sont chargés, qu'après avoir reçu l'autorisation des personnes qui occupent ce local.

Article 14

Une ordonnance souveraine détermine les conditions d'application de la présente loi.

Article 15

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

Article 16

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux à usage d'habitation et contrats habitation-capitalisation conclus postérieurement à la date d'entrée en vigueur de ladite loi.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux et contrats habitation-capitalisation conclus antérieurement à la date d'entrée en vigueur de ladite loi, à compter de la prochaine échéance de facturation de la redevance suivant l'entrée en vigueur de la présente loi.