

PROJET DE LOI, N°1003,
RELATIVE A LA DOMICILIATION D'UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE
DANS UN LOCAL A USAGE D'HABITATION DONT L'ÉTAT EST
PROPRIÉTAIRE

- Texte consolidé-

Article Préliminaire
(Amendement d'ajout)

Au sens de la présente loi, on entend par « *activité professionnelle* » les activités artisanales, commerciales, industrielles et 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.

Article Premier
(Texte amendé)

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.

A l'exclusion de toute autre personne, Les dispositions de l'alinéa précédent bénéficient également au conjoint, **au partenaire d'un contrat de vie commune** et à chaque enfant du titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation, qui résident dans ledit local. **Elles s'appliquent également à chaque enfant monégasque du conjoint ou du partenaire d'un contrat de vie commune du titulaire du bail ou du contrat habitation capitalisation qui réside dans ce local.** ~~à l'exclusion de toute autre personne.~~

Article 2
(Texte amendé)

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, **son partenaire d'un contrat de vie commune,** ~~ou~~ un enfant de ce titulaire

ou un enfant monégasque du conjoint ou du partenaire d'un contrat de vie commune dudit titulaire.

Article 3
(Texte amendé)

Lorsque le titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation, son conjoint, **son partenaire d'un contrat de vie commune**, ~~ou~~ un enfant de ce titulaire **ou un enfant monégasque du conjoint ou du partenaire d'un contrat de vie commune dudit 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~~ **au moins 60 %** du capital social doit être détenue par ~~la~~ **l'une des** personnes physiques mentionnées à l'alinéa précédent pendant toute la durée de l'exercice de son activité professionnelle ~~à son~~ **au** 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
(Texte amendé)

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~~ **son** conjoint, **par son partenaire**

d'un contrat de vie commune ou par l'enfant monégasque de son conjoint ou de son partenaire d'un contrat de vie commune, 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.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, l'autorisation de domiciliation d'activité professionnelle est limitée à une période qui ne peut excéder une durée totale et non renouvelable de deux années, à compter du jour de la publication au Journal de Monaco de l'extrait des actes constitutifs ou, en cas de transfert de siège social dans un local visé à l'article premier, des actes modificatifs, de la société visée à l'article 3, lorsque l'une au moins des personnes physiques mentionnées à l'alinéa premier dudit article 3, détenant au moins 60 % du capital social, est associée avec une ou plusieurs personnes de nationalité étrangère.

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 **(Texte amendé)**

La domiciliation de l'activité professionnelle est gratuite **pendant toute la durée de l'activité**, ~~pour les trois premières années d'activité~~, à compter des dates visées aux troisième **et quatrième** alinéas de l'article 5.

~~A 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 **5 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 **(Texte amendé)**

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 **(Texte amendé)**

L'autorisation de domiciliation peut être révoquée de plein droit, **soit** à tout moment, **soit à l'issue des contrôles opérés en application de l'article 13**, 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, **ou** 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

(Texte amendé)

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 **expresse du titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation** ~~des personnes qui occupent ce local.~~

Toutefois, lorsque le titulaire du bail ou du contrat habitation-capitalisation refuse de donner l'autorisation prévue à l'alinéa précédent, les opérations de contrôle ne peuvent avoir lieu qu'après l'autorisation du président du Tribunal de première instance, saisi sur requête par le Ministre d'État. Le président du tribunal statue en tenant compte notamment du motif ou de l'absence de motif justifiant le refus du titulaire.

Lorsque le contrôle est ordonné par le Président du Tribunal de première instance, la requête établie par le Ministre d'Etat énonce les éléments de fait et de droit de nature à justifier lesdites opérations et à permettre au président du Tribunal de première instance d'en apprécier le bien-fondé.

L'ordonnance autorisant les opérations est exécutoire au seul vu de la minute. Elle peut faire l'objet du recours mentionné à l'article 852 du Code de procédure civile dans le délai de huit jours à compter du contrôle. Ce recours n'est pas suspensif.

Lorsqu'il y est fait droit, le président du Tribunal de première instance peut déclarer la nullité de ces opérations et des preuves recueillies lors de celles-ci, qui devront être détruites.

Ces fonctionnaires et agents, ainsi que l'inspecteur du travail sont tenus au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 308 du Code pénal.

Pour procéder aux visites nécessaires à l'accomplissement de leur mission de contrôle, ces fonctionnaires et agents, ainsi que l'inspecteur du travail doivent être munis d'une lettre de mission du Ministre d'Etat précisant expressément le nom et l'adresse de la personne physique ou morale concernée, ainsi que l'objet de la mission.

Les opérations de contrôle ne peuvent être effectuées qu'entre 8 heures 30 et 18 heures 30.

Lors desdites opérations, les fonctionnaires et agents, ainsi que l'inspecteur du travail, peuvent procéder aux constatations matérielles strictement nécessaires au contrôle de l'application des dispositions de la présente loi.

Dans le cadre de la mission de contrôle de la Direction de l'Expansion Economique, les personnes interrogées, à l'exclusion des mineurs et des personnes majeures placées sous un régime de protection, sont tenues de fournir les renseignements demandés, sauf dans les cas où elles sont astreintes au secret professionnel tel que défini à l'article 308 du Code pénal.

Il est dressé procès-verbal des constatations, vérifications et visites menées en application du présent article. Ce procès-verbal est dressé contradictoirement et signé, lorsque les vérifications et visites sont effectuées sur place ou sur convocation. Dans le cas où la personne visée à l'article premier ou au premier alinéa de l'article 3 refuse de signer le procès-verbal, mention en est faite.

Lorsque des irrégularités sont relevées à l'encontre d'une des personnes visées à l'article Premier, le Directeur de l'Expansion Economique établit un rapport qui, formulant, le cas échéant, des recommandations en vue de mettre un terme aux irrégularités constatées, leur est notifié. Ceux-ci peuvent, dans le délai d'un mois à compter de cette notification, formuler, auprès du Directeur de l'Expansion Economique, des observations. Le rapport est transmis au Ministre d'État.

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

(Texte amendé)

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux à usage d'habitation et contrats habitation-capitalisation **à compter du 1^{er} janvier 2020** ~~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.~~

Elles ouvrent droit au remboursement de la redevance forfaitaire annuelle acquittée à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour les sociétés dont la personne visée au premier alinéa de l'article 3 a été autorisée, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, à domicilier sa société dans un local à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire, la durée de deux ans, visée au quatrième alinéa de l'article 5, commence à courir à compter du lendemain de la publication de la présente loi au Journal de Monaco.