

**PROPOSITION DE LOI**

**DE M. JEAN-CHARLES ALLAVENA, MME NATHALIE AMORATTI-BLANC,  
MM. CHRISTIAN BARILARO, DANIEL BOERI, CLAUDE BOISSON,  
MARC BURINI, PHILIPPE CLERISSI, THIERRY CROVETTO,  
JEAN-MICHEL CUCCHI, ALAIN FICINI, MMES BEATRICE FRESKO-  
ROLFO, SOPHIE LAVAGNA, MM. LAURENT NOUVION, THIERRY POYET,  
JACQUES RIT, CHRISTOPHE ROBINO, MMES VALERIE ROSSI,  
CAROLINE ROUGAIGNON-VERNIN, MM. CHRISTOPHE STEINER  
ET PIERRE SVARA**

**INTRODUISANT LE BAIL A USAGE DE BUREAU  
EN DROIT MONEGASQUE**

EXPOSE DES MOTIFS

Compte tenu de l'urgence qu'appelle le vote des dispositions relatives au bail à usage de bureau contenues au sein du Chapitre II du Livre III du projet de loi n° 914, de modernisation du droit économique (1<sup>er</sup> partie), déposé sur le bureau du Conseil National le 30 juillet 2013, la Majorité a entendu reprendre ces dispositions au sein d'une proposition de loi autonome.

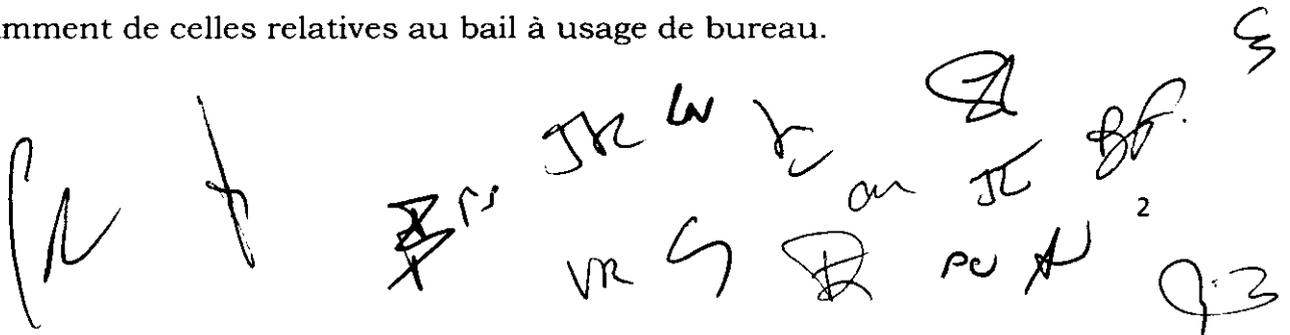
*Handwritten signatures and initials:*  
LH, f, JR, B, VR, CN, h, PC, A, R<sup>1</sup>, CB, JL, S, DF.

En effet, le projet de loi susvisé est lui-même issu du projet de loi n° 907, portant le même nom et déposé sur le bureau du Conseil National le 10 décembre 2012. Celui-ci avait été retiré par le Gouvernement le 26 juillet 2013 à la demande du Conseil National qui, compte tenu de son caractère divers et transversal, avait souhaité que le texte soit scindé en autant de projets de loi qu'il comporte de livres.

Plus encore, la nécessité d'adopter une réglementation spécifique applicable aux baux des locaux n'entrant ni dans le champ d'application des baux d'habitation, ni dans celui des baux commerciaux, permettrait d'assurer une meilleure visibilité ainsi qu'une meilleure sécurité juridique aux acteurs économiques, présents et à venir, de la Principauté. Tous les professionnels de la place ont d'ailleurs, d'ores et déjà, fait s'avoir qu'ils attendaient avec impatience cette nouvelle mesure.

Fort de ces demandes, et de surcroît après avoir reçu les témoignages des praticiens de la place, le Conseil National, par courriers en date des 21 mars 2013, 24 juin 2013 et 13 février 2014 mais également en Séances Publiques à l'ouverture de chaque Session depuis le début de la législature, a réitéré sa demande de scinder le texte de modernisation du droit économique en autant de projets de loi qu'il comptait de livres.

Feignant de faire droit à notre requête, le Gouvernement a finalement divisé le projet initial en deux parties. Pourtant, nous restons intimement convaincus que le *modus operandi* suggéré par le Conseil National aurait assuré un vote rapide des dispositions les plus urgentes, et notamment de celles relatives au bail à usage de bureau.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'JR W', 'VR S', 'PU', and 'J.3'.

Dès lors, et dans la mesure où la Commission des Finances et de l'Economie Nationale est, depuis trop longtemps déjà, dans l'attente d'une réponse du Gouvernement suite à la transmission des textes consolidés des différents livres du projet de loi n° 914, le dépôt de cette proposition apparaît comme l'unique moyen de parvenir à un vote de ces dispositions dans les meilleurs délais.

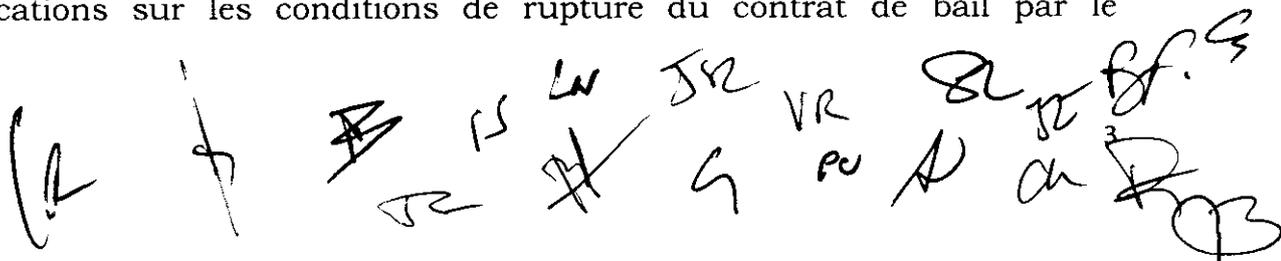
En effet, tandis que le texte consolidé du Livre I<sup>er</sup> du projet de loi n° 914 a été transmis au Gouvernement par courrier en date du 28 mars 2014, les textes consolidés des Livres II, III, IV et V lui ont été transmis par courrier en date du 24 juillet 2014.

Dans ce contexte, nous avons bon espoir que, dans l'intérêt de l'économie de la Principauté, le Gouvernement ne pourra accueillir qu'avec bienveillance cette initiative.

Techniquement, le dispositif proposé est quasiment identique à celui conçu par le Gouvernement dans son projet de loi n° 914.

A ce titre, compte tenu des spécificités du marché monégasque, le Gouvernement n'a pas souhaité reproduire le bail à usage de bureau en s'inspirant du bail professionnel français, ce que nous saluons.

Considérant le dispositif du projet de loi comme pertinent et équilibré, les membres de la Commission n'avaient introduit que des modifications sur les conditions de rupture du contrat de bail par le



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'L', 'R', 'LW', 'JR', 'VR', 'PC', 'D', 'ca', 'BF. 3', and a circled 'B'.

locataire.

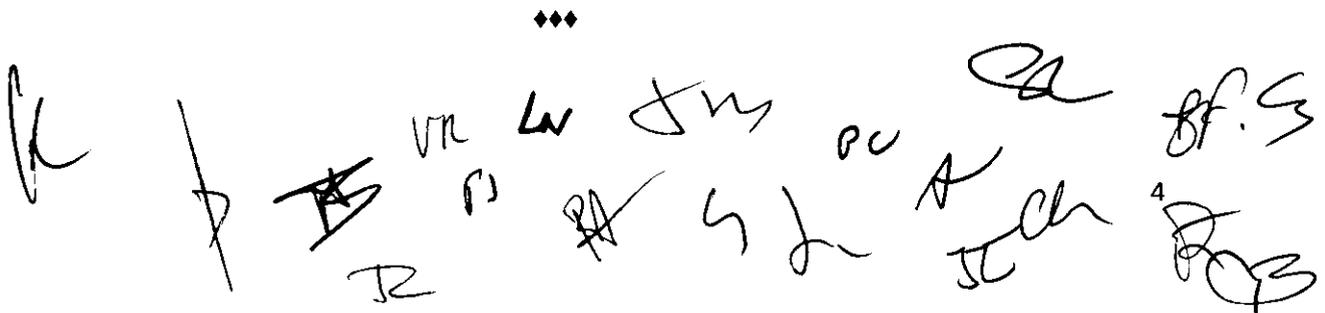
Des dispositions transitoires ont par ailleurs été ajoutées dans la mesure où elles sont indispensables à la mise en œuvre de ce texte pour les baux conclus par des sociétés commerciales dans le cas de locations de leurs bureaux à caractère administratif.

Dès lors, dans la mesure où les dispositions proposées par le présent texte ont d'ores et déjà été étudiées par nos deux Institutions, nous sommes convaincus que ce texte très attendu pourrait être adopté, transformé en projet de loi, puis voté par la Haute Assemblée dans les meilleurs délais.

Soucieux de respecter le formalisme d'un exposé des motifs, nous reprendrons les termes du Gouvernement en indiquant que ce texte vise à « *conférer un régime juridique autonome aux locaux dans lesquels s'exerce une activité de bureau purement administrative, exclusive de toute activité commerciale, afin que les effets particuliers attachés au statut de baux commerciaux ne puissent être revendiqués par le preneur, notamment lors de la rupture du contrat de location* ».

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

♦♦♦



A collection of handwritten signatures and initials in black ink, including 'K', 'P', 'IR', 'VR', 'R', 'LW', 'JMS', 'PC', 'A', 'Sch', '4', and 'B'. The signatures are scattered across the bottom of the page, with some appearing to be initials and others more complete names or marks.

L'article 1<sup>er</sup> introduit au sein du Code civil monégasque un bail à usage de bureau distinct des baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Ainsi, le bail à usage de bureau a pour objet exclusif la location de locaux affectés à l'exercice d'un travail intellectuel ainsi qu'à celui de prestations administratives qui lui sont liées.

Le locataire pourra recevoir une clientèle, toutefois, aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale ne pourra être exercée et aucune marchandise ne pourra être stockée ni même livrée.

Conformément à ce qui a été exposé en liminaire, les membres de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale avaient, durant l'étude du projet de loi n° 914, souhaité modifier les conditions de rupture du contrat de bail par le locataire prévues à l'article 1616-4 (nouveau) du Code civil.

En effet, comme explicité dans le courrier de transmission du texte consolidé du projet de loi n° 914, le Conseil National avait souhaité modifier quelque peu les conditions de rupture, par le locataire, du contrat de bail en cours.

Dès lors, l'alinéa 2 est donc rédigé de sorte que le locataire soit tenu d'honorer la première année du contrat de bail à l'issue de laquelle

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, including 'JR', 'LW', 'VR', 'PC', 'JE', 'a', and 'BT.', along with a large stylized signature on the right.

il pourrait le rompre en respectant un délai de préavis de six mois seulement.

Ainsi, d'une part le propriétaire disposerait d'une garantie de loyers d'un an minimum, et d'autre part, les conditions de rupture du contrat en cours offertes au locataire lui seraient plus favorables.

En effet, s'il advenait que la situation du locataire vienne à changer, parce que son activité s'est étendue et qu'il a besoin de locaux plus grands ou bien parce que sa situation économique ne lui permet pas de poursuivre son activité, il nous paraît souhaitable qu'il puisse mettre un terme à son contrat de bail dans un délai plus bref.

Cette rédaction paraît, en effet, plus équilibrée pour les deux parties.

L'article 2 prévoit les mesures transitoires d'application du présent texte.

En effet, au cours de l'étude du projet de loi n° 914, et consciente que la pratique du bail à usage de bureau existe déjà en Principauté par le biais d'autres formes de baux, la Haute Assemblée avait manifesté son inquiétude quant au sort des propriétaires et des locataires qui auraient contracté en ce sens et qui souhaiteraient soumettre leur convention au nouveau régime instaurant légalement le bail à usage de bureau.

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, including 'CR', 'JL', 'W', 'M', 'PC', 'A', 'JE', 'C', 'R', 'BF', and a circled 'B'.

Sans réponse du Gouvernement sur ce point, les rédacteurs de la présente proposition de loi y ont donc introduit des dispositions transitoires permettant de régler ce genre de situations.

Ainsi, à moins que le bail en cours ne relève de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, les parties seront libres de soumettre ou non leur convention aux dispositions de la loi qui seraient d'application immédiate.

En ce qui concerne plus particulièrement le bail qui aurait été conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi pour une durée inférieure à quatre ans, celui-ci pourrait alors être renouvelé pour une durée couvrant la différence entre la période restant à courir de sorte à atteindre une durée totale d'au moins quatre ans.

◆◆◆

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including initials like "VR", "LW", "PC", "JE", "R", "a", "F", and "S".

## DISPOSITIF

### Article 1<sup>er</sup>

Il est créé dans le Livre III du Code civil une nouvelle Section IV dans le Chapitre II du Titre VIII « Du contrat de louage », rédigé comme suit :

*« Section IV – Du bail à usage de bureau »*

Article 1616-1 : *Les dispositions du présent chapitre sont applicables sur précision expresse des parties, et sont exclusives du statut des baux à usage commercial, industriel ou artisanal.*

Article 1616-2 : *Le contrat de bail à usage de bureau a pour objet exclusif la location de locaux affectés à l'exercice d'un travail intellectuel ainsi qu'à celui des prestations administratives qui lui sont liées. Le locataire peut, dans cette mesure, recevoir une clientèle dans les lieux loués où, par ailleurs, aucune marchandise n'est livrée ni stockée, et où aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale n'est exercée. Il peut, en outre, s'il revêt la forme d'une personne morale de droit monégasque, y fixer son siège.*

Article 1616-3 : *Le contrat de bail à usage de bureau est conclu par écrit, pour une durée au moins égale à quatre ans, renouvelable par tacite reconduction pour une durée équivalente à celle fixée dans le bail d'origine, à défaut de congé délivré conformément aux dispositions de l'article 1616-4 du présent titre.*

*Handwritten signatures and initials:* M, J, ~~JR~~, Pr, Jn, Lw, SE, B, 8, PU, A, EF, an, E

Article 1616-4 : Chaque partie peut notifier à l'autre le non renouvellement du contrat de bail à usage de bureau à l'expiration de celui-ci, en respectant un délai de préavis de six mois.

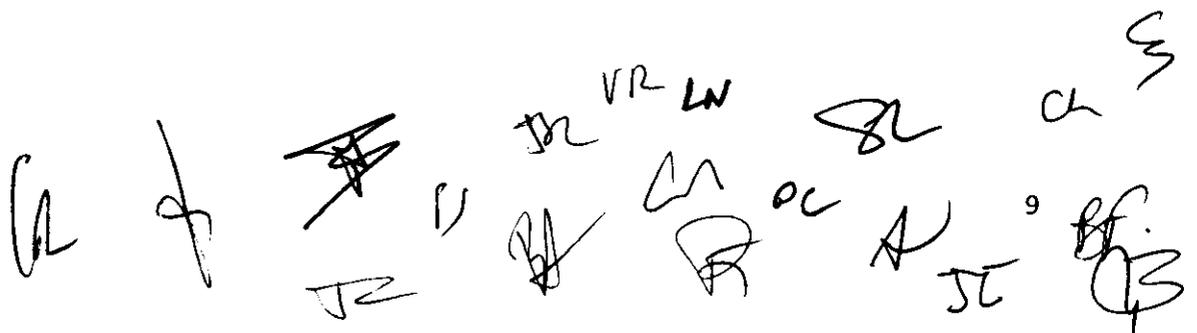
A l'issue d'un délai de un an à compter de la signature du contrat de bail à usage de bureau, le locataire peut mettre fin au contrat en cours de bail à tout moment en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications visées aux deux alinéas précédents sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte d'huissier.

Article 1616-5 : Le prix du loyer, librement fixé, est révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français, sauf convention contraire.

Article 1616-6 : Le preneur de locaux à usage de bureau ne peut se prévaloir de l'éventuelle nature commerciale de son activité pour solliciter le bénéfice des dispositions concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

La pratique du paiement d'un pas de porte lors de l'entrée dans les lieux est prohibée. Le versement d'une indemnité au profit du locataire en cas de non renouvellement de son bail, dans les conditions énoncées à l'article 4 du présent titre, est également prohibé. »



A collection of handwritten signatures and initials in black ink, scattered across the bottom of the page. The signatures are stylized and vary in complexity, including some that appear to be initials or abbreviations like 'VR', 'LN', 'OC', 'A', 'JE', and 'B'. There are also some symbols and marks that are not clearly identifiable as text.

Article 2

Sur décision expresse des parties, les dispositions du présent chapitre sont immédiatement applicables aux baux à usage de bureau conclus antérieurement à leur entrée en vigueur et relevant de la définition de l'article 2, sous réserve que les dispositions de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal ne soient pas applicables.

Les baux à usage de bureau en cours conclus initialement pour une durée inférieure à quatre ans, pourront être renouvelés pour une durée couvrant la différence entre la période restant à courir pour atteindre une durée totale d'au moins quatre années conformément à l'article 1616-3.

*[Handwritten signatures and initials]*

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like "R", "LW", "VR", "JE", "BF", and "10".

Jean-Charles  
ALLAVENA

Nathalie AMORATTI-  
BLANC

Christian BARILARO

Daniel BOERI

Claude BOISSON

Marc BURINI

Philippe CLERISSI

Thierry CROVETTO

Jean-Michel CUCCHI

Alain FICINI

Beatrice FRESKO-  
ROLFO

Sophie LAVAGNA

Laurent NOUVION

Thierry POYET

Jacques RIT

Christophe ROBINO

Valérie ROSSI

Caroline ROUGAIGNON-  
VERNIN

Christophe  
STEINER

Pierre SVARA