

**RAPPORT**  
**SUR LA PROPOSITION DE LOI, N° 218,**  
**INTRODUISANT LE BAIL A USAGE DE BUREAU**  
**EN DROIT MONEGASQUE**

(Rapporteur au nom de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale :

Madame Caroline ROUGAIGNON-VERNIN)

La proposition de loi introduisant le bail à usage de bureau a été transmise au Secrétariat Général du Conseil National et enregistrée par celui-ci le 13 mars 2015, sous le numéro 218. Ce texte a été déposé en Séance Publique le 28 mai 2015, et renvoyé devant le Commission des Finances et de l'Economie Nationale qui a d'ores et déjà achevé son étude.

C'est une très grande satisfaction d'avoir trouvé la solution la plus efficace permettant de présenter rapidement ce texte, tant attendu, au vote de la Haute Assemblée.

En effet, plus de deux années se sont écoulées depuis le dépôt du projet de loi n° 907, le 11 décembre 2012, de modernisation du droit économique de la Principauté de

Monaco, dans lequel étaient contenues pour la première fois les dispositions consacrant en droit monégasque le bail à usage de bureau.

Le projet de loi susvisé traitait en effet de pas moins de sept thématiques aussi diverses que variées. Compte tenu de l'urgence qu'appelait le vote de certains livres le Conseil National a, de nombreuses fois, demandé au Gouvernement de retirer le texte et de déposer concomitamment autant de projets de loi qu'il comportait de livres. D'ailleurs, l'ensemble des acteurs économiques de la Place encourageait cette initiative.

Pour autant, les efforts de la Haute Assemblée semblent avoir été vains puisque les trois courriers et les multiples interventions de la Majorité en Séance Publique n'auront pas suffi à convaincre le Gouvernement de l'intérêt de ce *modus operandi*.

Cette méthode présentait l'avantage de permettre l'adoption des thématiques les plus urgentes telle que celle relative au bail à usage de bureau. Au regret du Conseil National, le Gouvernement s'est contenté de déposer deux projets de loi, le 30 juillet 2013, c'est-à-dire de scinder le projet de loi n° 907 en deux. Depuis lors, l'ensemble des dispositions contenues dans ces deux textes est en souffrance : alors que le Conseil National est, depuis un an, dans l'attente d'une réponse du Gouvernement sur le texte consolidé du projet de loi n° 914, l'étude du projet de loi n° 915 n'a pas, faute de réponse sur le premier, encore débuté.

Sans l'intervention de la Haute Assemblée, votre Rapporteur doute fort de voir, ne serait-ce qu'un seul de ces deux textes, soumis au vote avant la fin de cette législature. A ce titre, le Conseil National se réserve la liberté de réitérer cette méthode pour d'autres thèmes issus des projets de loi n° 914 et 915 dont l'urgence appellerait la rédaction d'une proposition de loi.

En ce qui concerne plus particulièrement la création d'un bail à usage de bureau en droit monégasque, le vide juridique actuel constitue une source d'insécurité particulièrement nuisible aux investisseurs que le Gouvernement souhaite pourtant attirer. Cette situation ne peut plus durer davantage, tant la demande est devenue forte.

Pour pallier cette carence, les acteurs économiques se voient aujourd'hui contraints malgré eux de composer de manière plutôt approximative avec les instruments juridiques disponibles. Ainsi, pour la plupart d'entre eux, la solution est de conclure un bail commercial en y insérant une clause excluant la possibilité pour le preneur de bénéficier des dispositions protectrices des baux commerciaux résultant de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Parallèlement, les baux à usage mixte ont tendance à se multiplier, alors même qu'ils ne sont pas encadrés. Cela est d'autant plus vrai depuis le lancement de la campagne de communication gouvernementale visant à renforcer l'attractivité de la Principauté : les chiffres communiqués par le Gouvernement, fin 2014, indiquent que cent trente sociétés autorisées à exercer sont à la recherche de locaux.

Dès lors, la consécration du bail à usage de bureau apportera une clarification juridique incontestable ainsi qu'un environnement sécurisé pour les acteurs économiques.

Notons enfin que la Commission n'a apporté aucun amendement à la rédaction de la proposition de loi.



Sous le bénéfice de ces observations et compte tenu de l'intérêt majeur de ce texte pour l'économie monégasque, votre Rapporteur vous invite désormais à adopter, sans réserve, la présente proposition de loi.