

PROPOSITION DE LOI INTRODUISANT LE BAIL A USAGE DE BUREAU
EN DROIT MONEGASQUE

Article 1^{er}

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.

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. »

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.