

PROPOSITION DE LOI**DE M. BALTHAZAR SEYDOUX,**

**COSIGNEE PAR MMES KAREN ALIPRENDI-DE-CARVALHO,
 NATHALIE AMORATTI-BLANC, MM. JOSE BADIA, PIERRE BARDY,
 MMES CORINNE BERTANI, BRIGITTE BOCCONE-PAGES,
 MM. DANIEL BOERI, THOMAS BREZZO, MME MICHELE DITTLOT,
 M. JEAN-CHARLES EMMERICH, MME MARIE-NOELLE GIBELLI,
 MLE MARINE GRISOUL, MM. FRANCK JULIEN, FRANCK LOBONO,
 MARC MOUROU, FABRICE NOTARI, CHRISTOPHE ROBINO,
 GUILLAUME ROSE, STEPHANE VALERI ET PIERRE VAN KLAVEREN**

**RELATIVE A LA DOMICILIATION D'UNE ACTIVITE PROFESSIONNELLE
 DANS UN LOCAL A USAGE D'HABITATION
 DONT L'ETAT EST PROPRIETAIRE**

EXPOSE DES MOTIFS

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 est une volonté affirmée de la Majorité Primo ! Priorité Monaco. Trois mois seulement après les élections nationales, dans la ligne des engagements pris devant les Monégasques et que ces derniers ont validé par leur vote, les élus de la Majorité ont souhaité prendre une mesure concrète afin d'aider les Monégasques à domicilier leur activité professionnelle.

KA TB AB ~~KA~~ PB MNG SV BBP CB 1 3/5 ~~MAJ~~ GR25 PRK

En effet, pour exercer leur activité professionnelle, les personnes physiques ou morales doivent déclarer l'adresse de leur entreprise ou de leur société et justifier de la jouissance de locaux professionnels où elles s'installent. Pour autant, qu'elle soit civile ou commerciale, le droit positif monégasque reste relativement discret quant aux règles d'établissement de l'activité professionnelle au domicile personnel.

Par ailleurs, nul ne contestera que la Principauté soit aujourd'hui confrontée à un manque de surfaces de bureau auquel s'ajoutent les coûts élevés intrinsèques à la domiciliation d'une activité professionnelle. De plus, les rédacteurs de la présente proposition de loi ont pu déplorer l'augmentation injustifiée des majorations de loyers dans le secteur domanial exigée pour la domiciliation des activités professionnelles, le Gouvernement privilégiant sa qualité de gestionnaire de biens, comme le ferait un propriétaire privé, sur la prise en considération de l'intérêt de ses nationaux.

Dans ce cadre, la Majorité a pu rappeler lors de la campagne électorale qu'elle désapprouvait cette mesure, considérant que le Gouvernement doit accompagner le développement économique, en particulier celui créé par les Monégasques, et non pas lui nuire. Convaincus de la légitimité d'une réforme en la matière, les élus de la majorité, portés par le premier signataire, se sont empressés de répondre à ces préoccupations, formalisant ainsi la première proposition de loi de la mandature.

L'approche des élus de la majorité du Conseil National se veut pragmatique, en ce qu'elle permet de ne pas faire occuper inutilement des bureaux, alors même que nous connaissons une situation de pénurie. Elle s'inscrit en outre dans la politique, d'une part, de développement des activités numériques, peu consommatrices d'espace et, d'autre part, de limitation des

AG TB   PB GRS
D KA N MM J  A. R SV BBP MNG CB A) 2 PVK 

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'Etat est propriétaire, à leur conjoint ainsi qu'aux personnes hébergées par le titulaire, de s'installer en toute sérénité en domiciliant gratuitement leur activité professionnelle à leur domicile personnel et en la développant de manière pérenne.

Regrettant par ailleurs la quasi-absence de base légale, la Majorité a souhaité poser des règles claires et cohérentes, dans l'intérêt des Monégasques et de leurs familles. Toutefois, parce que les rédacteurs de la présente proposition de loi n'ont pas souhaité entraver la liberté contractuelle existante dans les relations entre le bailleur privé et le preneur, le dispositif proposé s'est concentré exclusivement sur les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire, que ceux-ci soient situés dans le secteur domanial, dans le secteur protégé ou dans le secteur libre.

En effet, en ce qui concerne tout d'abord le secteur libre, l'ordonnance souveraine n° 993 du 16 février 2007, portant application de la loi n° 1.331 du 8 janvier 2007 relative aux sociétés, autorise les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite simple à établir le siège social de leur société au domicile du gérant pour une durée d'un an, renouvelable une fois, si :

- aucune disposition législative, réglementaire ou contractuelle ne s'y oppose ;

AG
TB
KA
MM
ja
PB
SV
BBP
CB
AS
3 PVK

- l'activité ne nécessite pas la réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;

- la société n'emploie aucun salarié.

Les services du Gouvernement ont complété ce dispositif en précisant que le gérant doit être le titulaire du bail, son conjoint ou hébergé par lui.

En revanche, aucune disposition légale ou réglementaire de portée générale ne fixe les conditions d'établissement d'une activité en nom personnel à domicile. Aussi, afin de compenser ce vide juridique, les services du Gouvernement transposent les règles applicables aux sociétés en les assouplissant quelque peu en matière de durée et de droit au renouvellement de l'autorisation de domiciliation. Dans ce cadre, l'Administration porte la durée de la domiciliation à la durée du bail et ne restreint en aucune façon le droit au renouvellement de l'autorisation de domiciliation.

En ce qui concerne ensuite les logements soumis à 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, l'article 2 autorise expressément la domiciliation, au domicile personnel, d'une activité associative ou professionnelle non commerciale à la condition que l'exercice de l'une de ces activités soit soumis à l'accord préalable du propriétaire et qu'il ne soit pas interdit par le règlement de copropriété.

Enfin, concernant la domiciliation d'une activité dans un logement relevant du secteur domanial, aucune disposition légale ou réglementaire n'en fixant expressément les conditions, les services

MG
KA TB MM ja ~~PE~~ ~~JA~~ R SV BBP ~~NG~~ ~~NG~~ 4 PVK

administratifs du Gouvernement en ont dessiné les contours en reprenant les dispositions générales de l'ordonnance souveraine n° 993 tout en assouplissant certaines de ses règles.

Dans ce cadre, il est admis que les activités en nom personnel, les sociétés à responsabilité limitée, les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite simple peuvent être établies au sein d'un logement domanial, lorsque l'entrepreneur ou le gérant de la société, de nationalité monégasque, est titulaire du bail.

Si la personne exerçant l'activité en nom personnel ou le gérant de la société n'est pas titulaire du bail, la domiciliation de son activité sera toutefois permise si lui-même est de nationalité Monégasque. En revanche, s'il est conjoint du titulaire du bail, il n'est pas exigé qu'il soit de nationalité Monégasque.

A l'instar des sociétés domiciliées dans un logement du secteur privé, les sociétés susvisées ainsi que les activités en nom personnel ne peuvent, dans l'appartement domanial, ni recevoir de clientèle, ni stocker ou exposer de marchandises, ni employer de salariés.

En ce qui concerne la durée de l'autorisation, les services du Gouvernement énoncent que la délivrance de celle-ci est faite à titre précaire et révocable pour une durée d'un an, soit renouvelable sans limitation s'il s'agit d'une activité en nom personnel, soit renouvelable une seule fois s'il s'agit d'une société commerciale.

TB NG
KA A MM ja E SV BBP HNG BS 5 PVK

Enfin, comme cela a été indiqué plus avant, les services du Gouvernement conditionnent la délivrance de l'autorisation au versement d'une redevance annuelle complémentaire, récemment largement augmentée. Déplorant l'existence de ce que l'on pourrait qualifier de « surloyer », les membres de la Majorité entendent fermement mettre fin à cette majoration en instaurant un principe de gratuité.

Pour conclure cette présentation générale, les auteurs de la présente proposition de loi espèrent que celle-ci posera une première pierre à l'édifice, devenant ainsi le point de départ d'une réforme d'envergure axée sur la promotion de l'entrepreneuriat en Principauté.

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



L'article Premier de la proposition de loi pose le principe général selon lequel les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire peuvent être partiellement affectés 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 du secteur privé. 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.

TB NG
KAT A MM ia ~~RS~~ H SV BBP B BS 6 PVK
WCS YNG

Cet article pose par ailleurs l'un des principes fondamentaux de cette proposition de loi, à savoir celui de la gratuité de la domiciliation de l'activité professionnelle. En effet, comme cela a pu être exprimé au niveau des dispositions générales de l'exposé des motifs, le rôle du Gouvernement est d'accompagner les entrepreneurs monégasques et, en aucune façon, de les pénaliser par des charges supplémentaires. En ce sens, il est incontestable que le coût de la domiciliation d'une activité peut constituer un obstacle à la création ou au développement d'une activité professionnelle. A plus forte raison, en visant « *le versement d'aucune contrepartie pécuniaire ou de quelque nature que ce soit* », le dispositif prohibe, dans le même temps, en vue de la domiciliation elle-même, la rémunération supplémentaire du représentant légal de la société dont le siège social serait établi à son domicile. Ce qui se justifie parfaitement par la recherche d'une certaine éthique vis-à-vis du Gouvernement qui encouragerait l'entrepreneuriat de ses nationaux en leur accordant des droits.

L'article 2 énumère la liste des personnes physiques pouvant domicilier leur activité professionnelle à leur domicile personnel dont l'Etat est propriétaire. Comme chacun l'aura compris, il est ici question des activités en nom personnel. Sont donc visées les Monégasques titulaires du bail ou du contrat habitation capitalisation, le conjoint de ce titulaire ou les personnes physiques hébergées par ledit titulaire.

Notons par ailleurs que la déclaration de la domiciliation au Ministre d'Etat 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.

Dans le même sens, l'article 3 énumère la liste des personnes morales pouvant domicilier leur société au domicile de leur représentant légal.

AG
TB
KAN
N
MM
JA
A
CA
SV
PB
BBL
CRG
MUG
CS
AS
7
PVK

La proposition de loi reprend ici les formes de sociétés actuellement habilitées à être hébergées au domicile de leur représentant légal. En d'autres termes, au domicile du gérant d'une société à responsabilité, d'une société en nom collectif ou d'une société en commandite simple, à l'exclusion des sociétés anonymes monégasques, dont on considère qu'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 le conjoint dudit titulaire ou hébergé par ledit titulaire.

Tout comme pour la déclaration de la domiciliation d'une activité en nom personnel, la déclaration de la domiciliation d'une société au Ministre d'Etat peut intervenir à tout moment.

L'article 4, quant à lui, reprend 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.

Outre les règles empiriques posées par les services de l'Etat, ces hypothèses reprennent celles prévues par l'article 8 de l'ordonnance souveraine n° 993 précitée, 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.

AG TB
J KA1 R MM ~~ja~~ PE: A CR SV PB RRS
BBP MNG CB BS 8 PVK

Il convient, à ce stade, d'affirmer la volonté des rédacteurs de la présente proposition de loi de préserver au maximum la vie familiale de l'entrepreneur ou du gérant et d'assurer, au sein du logement, une adéquation entre la vie familiale et l'exercice de l'activité professionnelle. Aussi, les rédacteurs de la présente proposition de loi rappelleront les dispositions de l'article 9 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, modifiée, qui dispose que la déclaration d'exercice de l'activité peut être privée d'effet ou suspendue et l'autorisation d'exercer peut être suspendue ou révoquée « *si l'auteur de la déclaration, le titulaire de l'autorisation ou la société ne dispose plus des locaux adaptés à l'exercice de ses activités* ». Dès lors, le non-respect des dispositions de l'article 4 du projet de loi pourra être sanctionné au titre de l'article 9 de la loi n° 1.144 susvisée.

Corrélativement au principe de déclaration énoncé aux articles 2 et 3 du projet de loi, l'article 5 prévoit la délivrance automatique, par le Ministre d'Etat, d'un récépissé attestant de la domiciliation de l'activité professionnelle. La lecture de ces trois articles combinés pose ainsi l'un des principes fondamentaux de ce texte, à savoir le basculement du principe d'autorisation actuellement en vigueur à celui de la déclaration. De plus, cette nouvelle procédure permettra de gagner un temps précieux non négligeable dans le cadre de création d'une activité en nom personnel ou d'une société.

Autre point fort, contrairement aux pratiques 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 rendre le renouvellement automatique et de plein droit dès lors que le bail ou le Contrat Habitation Capitalisation est renouvelé.

AG TB
KA N
MM ja
FE
RSV
TB BBP
GRS
PNG
B. BS
9 PVK

Toutefois, il paraissait logique de préciser que la délivrance de ce récépissé ne lie en rien le Ministre d'Etat dans son appréciation visant à délivrer une autorisation administrative d'exercer une activité professionnelle.

L'article 6 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'Etat est propriétaire.

L'article 7 entend apporter une garantie à l'Etat 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.

Les articles 8 et 9 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 10 opte pour le principe d'une application immédiate des dispositions nouvellement introduites. Cela aura donc pour effet, tout d'abord, de les rendre applicables aux baux et contrats habitation-capitalisation en cours, c'est-à-dire, à ceux qui auront été conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la future loi.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

- NG
- TB
- KA
- MM
- Ja
- RA
- SU
- PB
- BBP
- GCS
- MNG
- CB
- BS
- 10
- PVK

Cela permettra ainsi à leurs titulaires d'obtenir, à compter de ladite entrée en vigueur, que la domiciliation de leur activité professionnelle se fasse gratuitement, alors même qu'elle ne l'était pas antérieurement. Ce même article 10 vise ensuite le renouvellement des baux en cours. Il concerne, enfin les baux et contrats habitation-capitalisation conclus postérieurement.

◆◆◆

Les auteurs de la présente proposition de loi concluront cette présentation en rappelant ces propos prononcés durant la campagne électorale : « *l'esprit de ce dispositif est de permettre aux Monégasques de s'installer en toute sérénité, de se développer professionnellement et de pérenniser leur modèle économique personnel dans leur Pays. Il faut revenir de toute urgence à cet objectif.* »

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

◆◆◆

RG TB
|| KAT
MM ja
P. SV
BBP
CB AS
11 PVK



DISPOSITIF

Article Premier

Dans les conditions énoncées ci-après, les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité professionnelle.

L'affectation à l'exercice d'une activité professionnelle ne peut entraîner pour son bénéficiaire le versement d'aucune contrepartie pécuniaire ou de quelque nature que ce soit.

Article 2

La personne physique monégasque titulaire du bail ou d'un contrat habitation-capitalisation, le conjoint de ce titulaire ou les personnes physiques hébergées par ledit titulaire peuvent, à tout moment, déclarer au Ministre d'Etat l'adresse de leur domicile afin d'y exercer une activité professionnelle.

Article 3

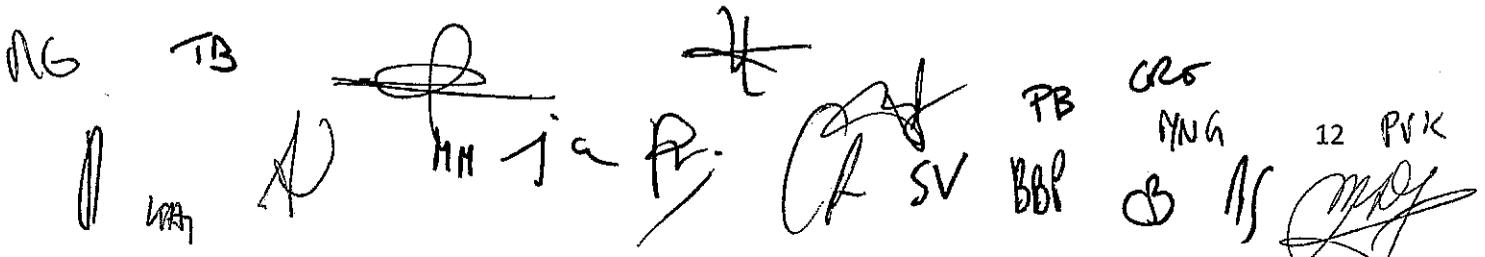
Toute personne physique de nationalité monégasque titulaire du bail ou d'un contrat habitation-capitalisation, conjoint de ce titulaire ou hébergé par ledit titulaire peut établir, à tout moment, le siège social de la société dont il est le représentant légal à son domicile afin d'y exercer une activité professionnelle. Les dispositions du présent alinéa ne sont toutefois pas applicables aux sociétés anonymes.

Déclaration en est faite au Ministre d'Etat.

Article 4

La domiciliation d'une activité professionnelle ne peut être effectuée dès lors que :

AG TB
|| MH ja PR. SV BBP 12 PVK
|| MB 15



- l'activité nécessite la réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;
- la personne morale emploie un ou plusieurs salariés autre que le représentant légal ;
- pour les locaux à usage d'habitation dont l'Etat 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, si le règlement de copropriété s'y oppose.

Article 5

Un récépissé attestant la domiciliation de l'activité est délivré de plein droit par le Ministre d'Etat aux personnes physiques visées aux articles 2 et 3.

Le renouvellement de la domiciliation est de droit lorsque le bail ou le contrat habitation-capitalisation est renouvelé.

Le récépissé de domiciliation ne préjuge pas de la délivrance par le Ministre d'Etat de l'autorisation visée aux articles 5 à 8 de la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques, modifiée.

Article 6

Les locaux à usage d'habitation dont l'Etat est propriétaire peuvent abriter les activités visées à l'article Premier dans la limite de trois par local à usage d'habitation.

Article 7

La domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'Etat 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.

AG TB
 MM ja PR SV BBP GRS MNG 13 Pvk
 (Handwritten signatures and initials)

Article 8

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

Article 9

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

Article 10

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats de bail conclus antérieurement à son entrée en vigueur, à leur renouvellement et à tous contrats de bail conclus postérieurement à cette entrée en vigueur.

Elles sont également applicables aux contrats habitation-capitalisation conclus antérieurement à cette entrée en vigueur, ainsi qu'à tous contrats habitation-capitalisation conclus postérieurement à ladite entrée en vigueur.

◆◆◆

AG TB
KA A MM ja R. RA PB CRO
SU BBP MUG
CB 14 PRK
BS

Balthazar SEYDOUX

Karen ALIPRENDI DE
CARVALHO

Nathalie AMORATTI-
BLANC

José BADIA

Pierre BARDY

Corinne BERTANI

Brigitte BOCCONE-
PAGES

Daniel BOERI

Thomas BREZZO

Michèle DITTLLOT

Jean-Charles EMMERICH

Marie-Noëlle GIBELLI

Marine GRISOUL



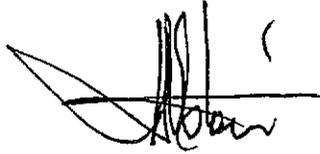
Franck JULIEN



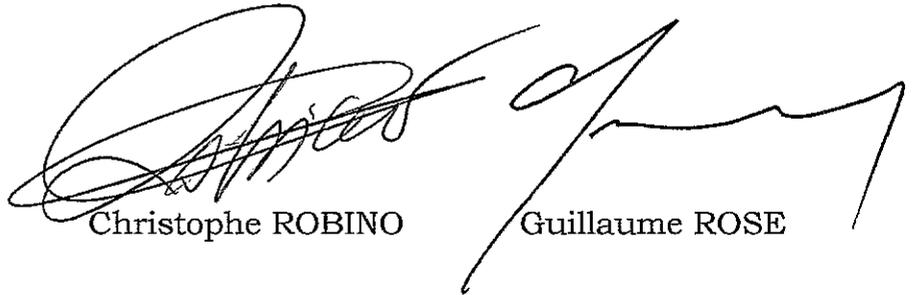
Franck LOBONO



Marc MOUROU



Fabrice NOTARI



Christophe ROBINO

Guillaume ROSE



Stéphane VALERI



Pierre VAN KLAVEREN