

RAPPORT
SUR LA PROPOSITION DE LOI, N° 250,
PORTANT DIVERSES MESURES
EN MATIERE DE BAUX A USAGE COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU
ARTISANAL ET DE BAUX A USAGE DE BUREAU, POUR FAIRE FACE A LA
PANDEMIE DU VIRUS COVID-19

La proposition de loi portant diverses mesures en matière de baux à usage commercial, industriel ou artisanal et de baux à usage de bureau, pour faire face à la pandémie du virus COVID-19, a été déposée lors de la présente Séance Publique, au cours de laquelle elle a été officiellement renvoyée devant la Commission de Législation, qui, bien évidemment, en avait d'ores et déjà finalisé l'étude.

Deuxième proposition de loi à l'étude de la présente Séance Publique, celle-ci se veut complémentaire de la proposition de loi n° 249.

Compte tenu des délais particulièrement contraints auxquels notre Assemblée a été confrontée, on pourrait, assez légitimement, se demander pourquoi celles-ci sont dissociées.

La raison est double :

- la première est que la question des loyers applicables aux baux professionnels est complexe, aux ramifications multiples, ayant des conséquences économiques et juridiques difficiles à appréhender dans leur globalité ;
- la seconde est d'ordre institutionnel et découle de la première : en dissociant le processus législatif en deux propositions de loi, le Gouvernement pourrait revenir à très brefs délais pour les sujets majeurs ne présentant pas de difficultés et, corrélativement, prendre un bref temps supplémentaire pour apporter une réponse aux questions plus complexes.

La démarche de notre Assemblée est, une fois de plus, pragmatique et responsable. Elle ne doute pas, qu'en cette période de crise sanitaire, le Gouvernement reviendra vers elle, dans les meilleurs délais, avec des projets de loi permettant de répondre aux différentes préoccupations des acteurs économiques.

Car, oui, la présente proposition de loi est un volet essentiel, pour ne pas dire indispensable, des mesures de soutien économique attendues par les Monégasques et les résidents.

En effet, depuis le début de cette crise sanitaire sans précédent, de très nombreux professionnels, souvent des petits commerçants, ont alerté notre Assemblée sur les difficultés financières qu'ils rencontraient dans le cadre de leur relation contractuelle avec leurs bailleurs, ces derniers étant, pour une partie d'entre eux, peu enclins à accepter des reports de paiement des loyers.

Aussi, face à de tels comportements, fussent-ils minoritaires, imposer la mensualisation des loyers professionnels et rééchelonner le paiement d'une partie de leur montant, nous apparaît comme une mesure raisonnable. Certes, le Conseil National aurait assurément préféré ne pas avoir à proposer une telle mesure, en ce que celle-ci peut être perçue comme une ingérence dans la sphère des relations purement privées, au préjudice potentiel des bailleurs et propriétaires.

Pour autant, l'Assemblée est pleinement convaincue de son bien-fondé et que de telles mesures sont, non seulement conformes à l'intérêt général et à celui des différentes personnes qui vont en bénéficier, mais, aussi, à l'intérêt des bailleurs eux-mêmes.

En effet, derrière la réduction, la mensualisation et le rééchelonnement des loyers professionnels, il s'agit de l'assurance, pour le bailleur, de disposer d'une rentrée récurrente de trésorerie.

Au contraire, le bailleur qui persisterait à réclamer la totalité du loyer professionnel, nuirait en réalité à ses propres intérêts, puisqu'il favoriserait le défaut de paiement de son locataire, en exigeant le débours de sommes dont ce même locataire ne pourrait pas s'acquitter.

Plus encore, s'il venait à souhaiter rompre le contrat du fait de ce défaut de paiement, non seulement il ne pourrait pas recouvrer les sommes qui lui sont dues, puisque le locataire ne pourrait précisément pas payer, mais il prendrait le risque de se priver de loyers professionnels pour l'avenir.

Dès lors, si la réduction, la mensualisation et l'échelonnement des loyers professionnels feront partie des mesures qui permettront d'assurer la continuité de l'activité, ils permettront, aussi, de sécuriser les revenus locatifs du bailleur.

In fine, si chaque partie accepte ces quelques concessions, c'est bien l'activité économique elle-même qui devrait être préservée, ce qui est l'objectif poursuivi par le Conseil National.



Comme cela était évoqué en liminaire, seuls certains bailleurs n'ont pas fait preuve de compréhension et de solidarité durant le début de cette période de crise sanitaire, alors que d'autres, au contraire, n'ont pas hésité à se rapprocher de leurs locataires pour trouver des solutions consensuelles, favorisant ou préservant, ainsi, la situation économique de leurs locataires. Il convenait, par conséquent, de le prendre en considération au niveau législatif, ce qui a conduit la Commission à formuler un amendement en ce sens, pour adapter le dispositif existant.

En effet, la proposition de loi prévoit deux principaux éléments :

- une mensualisation et le rééchelonnement des loyers professionnels ;

- une remise de 20% tant que durera la crise et le report de 30% du loyer mensuel, sur les deux trimestres complets suivant la période de suspension qui fait l'objet de la loi portant suspension des délais administratifs pour faire face à la pandémie du virus COVID-19, que notre Assemblée vient juste de voter. Ainsi, les bénéficiaires de la remise n'auraient à payer que 50% pendant la période de crise.

De telles mesures ne constituent toutefois qu'un minimum. Il est donc parfaitement loisible aux parties qui le souhaiteraient, et l'on a vu que tel était justement le cas en pratique, notamment pour des remises plus importantes de loyer que les 20% qui seraient obligatoires, de prévoir des dispositions plus favorables, notamment par voie d'avenant apporté au contrat initial.

D'autres amendements ont également été formulés en vue de préciser le dispositif initial de la proposition de loi.

A commencer par la matière et les personnes physiques ou morales concernées. En effet, afin de permettre l'application aux baux à usage de bureau conclus avant l'entrée en vigueur des dispositions pertinentes du Code civil, il convenait de viser ces baux, sans renvoi au régime juridique applicable. En outre, pour tenir compte des spécificités liées aux centres d'affaires, une référence expresse a été apportée au premier alinéa de cet article premier.

En outre, afin de tenir compte des loyers qui auraient d'ores et déjà été acquittés, un avoir sera prévu pour les loyers ultérieurs.

De plus, les mesures exceptionnelles qui sont prévues par la présente proposition de loi ne doivent concerner que ceux qui en ont réellement besoin. Devant la difficulté d'identifier précisément les personnes qui pourraient être concernées, il a été considéré comme préférable de laisser le soin, à une ordonnance souveraine, d'identifier les activités concernées.

Enfin, les sanctions pénales ont été considérées comme inappropriées en raison du caractère obligatoire de la présente loi

et ont donc été supprimées de l'article premier, conduisant corrélativement à une modification de l'article 2.



Sans plus attendre, votre Rapporteuse vous invite désormais à adopter, sans réserve, la présente proposition de loi telle qu'amendée par la Commission de Législation.