



RAPPORT
SUR LE PROJET DE LOI, N° 954,
PORTANT CREATION DU BAIL A USAGE DE BUREAU

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

Monsieur Philippe CLERISSI,

Vice-Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale)

Le projet de loi portant création du bail à usage de bureau a été transmis au Secrétariat Général du Conseil National et enregistré par celui-ci le 14 septembre 2016, sous le numéro 954. Il a été déposé en Séance Publique le 3 octobre 2016 et renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale le même jour.

Ce texte fait suite à la proposition de loi n° 218, introduisant le bail à usage de bureau en droit monégasque, adoptée en Séance Publique le 28 mai 2015. Par courrier en date du 17 novembre 2015, le Gouvernement avait informé le Conseil National, conformément à l'article 67 de la Constitution, de sa volonté de transformer cette proposition en projet de loi.



Le bail à usage de bureau : voilà une thématique qui aura fait couler de l'encre. Pas moins de trois projets de loi et une proposition de loi auront été nécessaires pour présenter, après quatre années, ces dispositions pourtant très attendues, au vote du Conseil National. Votre rapporteur se réjouit toutefois d'y être enfin parvenu.

Je rappellerai simplement qu'originellement ces dispositions ont été intégrées au sein du projet de loi n° 907, de modernisation du droit économique, depuis lors retiré à la demande du Conseil National. En effet ce texte, riche de 315 articles, impliquait une étude extrêmement longue et laborieuse qui était en totale contradiction avec le caractère d'urgence qu'appelaient certaines de ses dispositions.

C'est donc dans ce contexte que le Gouvernement a partiellement accepté la demande du Conseil National en scindant le projet de loi n° 907 en deux projets de loi, respectivement enregistrés sous les numéros 914 et 915. Toutefois, insatisfait du *modus operandi* retenu par le Gouvernement et compte tenu de la technicité des dispositions contenues dans chacun de ces deux textes, la Commission a réitéré à plusieurs reprises sa demande visant à retirer les projets de loi n° 914 et 915 et à déposer concomitamment autant de projets de loi que ces deux textes comportent de Livres. Cette méthode aurait incontestablement permis d'adopter les réformes envisagées rapidement et en fonction des priorités.

En l'absence d'une réponse du Gouvernement et convaincu de l'opportunité et de l'efficacité de la méthode sollicitée par la Commission, la proposition de loi n° 218, introduisant le bail à usage de bureau en droit monégasque, a été déposée. J'insisterai sur le fait que ce dépôt est intervenu avant même que le Gouvernement réponde sur le texte consolidé du projet de loi n° 914 transmis par le Conseil National quelques mois auparavant.

Pour mémoire, la proposition de loi n° 218 reprenait les dispositions du Chapitre II du Livre III du projet de loi n° 914, amendées par la Commission. Nous rappellerons également que ces dispositions amendées avaient fait l'objet d'une étude par le Gouvernement qui avait fait part de ses observations par courrier en date du 11 septembre 2015, soit environ

quatre mois après le dépôt de la proposition de loi n° 218. Votre rapporteur insistera sur le fait que le Conseil National avait adopté ce *modus operandi* dans le seul but de ne pas être tenu par les délais nécessaires à la bonne étude de l'entièreté du projet de loi n° 914 riche de 159 articles et portant sur des matières diverses passant du droit des sociétés aux activités financières ou encore au droit international privé.

Dès lors, les membres de la Commission s'attendaient à recevoir, dans la foulée, le texte relatif au bail à usage de bureau transformé en projet de loi, puisqu'il s'agissait, peu ou prou, de son propre texte.

Votre rapporteur ne peut donc que regretter le fait que le Gouvernement ait utilisé presque intégralement le délai constitutionnel, encore que le projet de loi ait été déposé deux mois avant son terme. Regret qui a été renforcé par la surprise de découvrir un texte à l'image des arbitrages qui avaient déjà été retenus par le Gouvernement dans son courrier du 11 septembre 2015. Le constat est donc sans appel : douze mois ont été perdus.

Quoi qu'il en soit, les élus ont pris connaissance du dispositif retenu par le Gouvernement et se félicitent d'être parvenus à un consensus sur ce projet de loi très attendu des différents acteurs économiques de la place. Aussi, par souci d'efficacité et compte tenu du fait que la Commission n'a formulé qu'un seul amendement dont la nature n'est pas fondamentale, votre rapporteur dérogera à la présentation habituelle distinguant la partie générale de la partie spéciale.

Ainsi, ce texte vient combler un vide juridique qui est actuellement contraignant pour les investisseurs et les acteurs économiques présents et à venir. En effet, à défaut de dispositions spécifiques, ces derniers sont souvent contraints de conclure un bail commercial en y insérant une clause excluant la possibilité pour le preneur de bénéficier des dispositions protectrices des baux commerciaux résultants de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal. Cela en considération du risque qu'un tribunal puisse déclarer nulle ladite clause au visa de l'article 28 de la loi n° 490

qui prévoit la nullité des clauses dérogeant aux dispositions de l'ordre public de la loi n° 490 excluant le statut protecteur des baux commerciaux. De même, la multiplication des baux à usage mixte, alors même qu'ils sont dépourvus d'encadrement, renforce également la conviction des élus de l'extrême nécessité d'adopter une législation spécifique aux baux des locaux n'entrant ni dans le champ d'application des baux d'habitation, ni dans celui des baux commerciaux.

L'adoption de ces dispositions est d'autant plus urgente que la demande est extrêmement forte, comme nous l'avons précisé dans le rapport sur la proposition de loi n° 218 : fin 2014, 130 sociétés autorisées à exercer en Principauté étaient toujours en attente d'un bureau.

Plus spécifiquement, la solution retenue par le Gouvernement relative à la durée de baux à usage de bureau, fixée à quatre ans, a emporté la satisfaction des membres de la Commission dans la mesure où cette durée est équilibrée et respectueuse des intérêts, tant du propriétaire que du locataire. D'autant plus que les professionnels de la place ont exprimé leur satisfaction à ce sujet.

Par ailleurs, les membres de la Commission se félicitent que le Gouvernement ait retenu la solution de la Commission en matière de rupture du contrat de bail par le preneur en remplaçant le préavis de douze mois, ou six mois avant l'échéance, prévu par le projet de loi n° 914, par un préavis de six mois assorti d'un délai incompressible d'un an durant lequel le preneur ne peut résilier le bail. Aussi, les élus partagent l'avis du Gouvernement selon lequel il est préférable que ce délai incompressible soit décompté à partir de la prise d'effet du bail dans la mesure où cette date peut ne pas coïncider avec celle de la signature du contrat de bail.

Pour autant, les membres de la Commission ont souhaité apporter une précision à l'article 1616-4 nouveau du Code civil, afin qu'il soit clairement établi qu'à l'exception de la première année qui suit la prise d'effet du contrat de bail, le preneur sera en droit, durant les trois années qui resteront à courir, de dénoncer son bail en respectant un délai

de préavis de six mois. Elle pourra donc, sous réserve de la première année, intervenir à tout moment, dans le respect des conditions de forme et de délai ainsi prévues.

L'article unique du projet de loi, en ce qu'il insère au sein du Code civil un article 1616-4 a donc été rédigé comme suit :

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 d'un an à compter de la prise d'effet du contrat de bail à usage de bureau, le locataire peut, **à tout moment**, mettre fin au contrat ~~en cours de bail en respectant~~ **sous réserve du respect d'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. »

Cette modalité de rupture du contrat de bail par le preneur présente ainsi l'avantage d'être équilibrée en ce qu'elle assure au bailleur une certaine stabilité tout en permettant au preneur, notamment en cas de changement dans sa situation économique, de mettre un terme à son contrat de bail dans un délai plus bref.

Par ailleurs, n'ayant reconnu que des avantages à affirmer la nullité de toutes clauses, stipulations ou arrangements qui auraient pour effet de faire échec aux dispositions régissant le bail à usage de bureau, les membres de la Commission ont accueilli très favorablement les dispositions de l'article 1616-7 nouveau du Code civil. D'autant plus que ces dispositions affirment la liberté des parties de soumettre, ou non, leur relation contractuelle aux dispositions de la loi portant création du bail à usage de bureau, sécurisant par la même le devenir des baux à usage de bureau en cours.

En guise de conclusion, votre rapporteur se fait le porte-parole du Conseil National en réitérant sa demande de scinder les projets de loi n° 914 et 915 en autant de projets de loi que ces deux textes comportent de Livres. Comme cela a déjà pu être avancé, le Conseil National se tient à la disposition du Gouvernement pour identifier de concert les thématiques qui pourraient être considérées comme présentant un caractère d'urgence. D'ailleurs, le projet de loi n° 914 a déjà commencé à être vidé de sa substance, si ce n'est au travers du vote du présent projet de loi, par le transfert des dispositions du Livre IV consacrées aux *trusts* au sein du projet de loi n° 912, relative au droit international privé que le Conseil National espère présenter au vote lors de la présente Session. Fort de l'efficacité de cette méthode, le Conseil National est convaincu que le Gouvernement ne pourra accueillir cette requête qu'avec bienveillance, ne serait-ce que parce que cela présenterait l'avantage de gagner un temps précieux.

Tels sont les remarques et amendements proposés par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale. Au-delà des difficultés tenant à la méthodologie liée à cette étude, rappelons une dernière fois que ce projet de loi constitue une plus-value incontestable aux relations économiques et, qu'il constitue un juste équilibre entre les intérêts des propriétaires et des locataires. Tous les professionnels de la place ont d'ailleurs d'ores et déjà fait savoir qu'ils l'attendaient avec impatience.

Sous le bénéfice de ces quelques observations, votre rapporteur vous invite désormais à adopter sans réserve le présent projet de loi tel qu'amendé par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.