

# ANNEXE

A U

# JOURNAL DE MONACO

DU 5 JUIN 1941

## Comptes rendus des Séances de la Chambre Consultative du Commerce, de l'Industrie, des Intérêts Fonciers et Professionnels Etrangers de la Principauté de Monaco

### SESSION EXTRAORDINAIRE

#### Séance Plénière du 23 Septembre 1940

La séance est ouverte à 9 heures sous la présidence de M. V. Raybaudi.

Le Président expose que, par lettre, du 18 septembre 1940, Son Excellence le Ministre d'Etat a saisi la Chambre d'un *Projet d'Ordonnance-Loi tendant à accorder des délais aux débiteurs ou privilégiés*. Il le prie de soumettre ce projet à l'examen de la Chambre et de faire parvenir au Gouvernement l'avis de l'Assemblée, avant le 25 septembre courant.

C'est en raison de cette urgence que la convocation a été fixée au lundi 23 afin que la discussion de cet important projet puisse s'effectuer en toute attention et que le Vœu consécutif soit envoyé au Ministre dès l'après-midi ou le lendemain matin au plus tard, selon la longueur de la séance ouverte dès 9 heures du matin.

Pour faciliter l'étude du projet, la copie au stencil avait d'ailleurs été préalablement envoyée à chacun des Membres de l'Assemblée.

Le Président donne lecture de l'exposé des motifs et du texte proposé. Il souligne que ce nouveau projet est la suite et la mise au point d'un premier projet, soumis à la Chambre le 8 mars dernier, et dont un Vœu détaillé du 15 mars a fait une étude critique minutieusement détaillée.

Au premier examen, la Chambre constate aussitôt, avec satisfaction, qu'un certain nombre de ses suggestions ont été prises en considération par le Gouvernement, mais que divers points restent à examiner dans le nouveau texte, et paraissent devoir être amendés ou précisés.

Le Président estime donc, et dès lors, que la meilleure méthode est de confronter, sur chaque point, le premier projet et le texte actuel, en suivant sur chaque article, les suggestions fournies par le Vœu du 15 mars, méthode qui fera apparaître les points de contact et les divergences.

Relisant d'abord l'exposé des motifs des deux projets successifs, il constate que la rédaction en est identique, mot pour mot, sauf l'adjonction du vocable « hypothécaires », pour limiter à ces créances, la possibilité de réduction des intérêts que l'ancien texte (art. 2 et s.) avait généralisé à tous les créanciers, chirographaires, civils ou commerciaux, ou garantis, ce que le Vœu du 15 mars avait vivement critiqué, critique justifiée, puisque le Gouvernement, dans la nouvelle rédaction, se range aux suggestions de l'Assemblée.

Le projet actuel comporte trois titres à examiner séparément.

#### TITRE I.

##### Créances Chirographaires.

Dans ce titre I, en 5 articles, il n'est question que de *délais* (et non plus de réduction générale des intérêts comme aux articles 2 et 7 du premier projet).

Quant à cette question des *délais* les observations de la Chambre, dans son Vœu du 15 mars, sur l'article premier du projet primitif, tendaient à démontrer que le droit commun de l'article 1099 du code civil sur les *délais de grâce*, — toujours si généreusement accordés à Monaco, — suffisait amplement.

L'actuel projet adopte un nouveau système et, dans ses articles 1 à 5 organise une procédure de *Conciliation obligatoire* dont l'essentiel (art. 4) est le droit pour le Juge conciliateur d'*ajourner* la délivrance du permis de citer « à une date ultérieure, sans que le délai, ainsi accordé, puisse excéder une année ».

Et ce droit est rétroactif (art. 5) quant aux instances en cours.

Si l'objection de moratoire automatique, notion universellement condamnée, est ainsi écartée, la Chambre estime pourtant qu'il n'en demeure pas moins que le système de la conciliation obligatoire n'apparaît pas sans danger.

Ces procédures vont être si multiples que les magistrats quelques zélés qu'ils soient, risquent d'être débordés. Et cependant, les contestations sont de telle importance qu'elles ne peuvent sérieusement être appréciées, dans chaque cas, par le magistrat, que tout autant qu'il se livre, préalablement, à un examen approfondi et documenté des pièces et des circonstances de la cause.

Cependant, vu l'économie qui s'attache à une procédure de conciliation, la Chambre n'en rejette pas le principe.

Mais, après examen minutieux, elle estime qu'on ne peut vraiment pas conférer au Juge conciliateur le pouvoir, absolu ou arbitraire, d'*ajourner*, jusqu'à une année, la délivrance du permis de citer. Si malgré ses efforts le juge ne parvient pas à concilier les parties, il doit y avoir délivrance *immédiate* de ce permis, attendu que tout justiciable a le droit de s'adresser à la justice, pour qu'elle départage les parties, et que ce droit est intangible, sous peine des plus graves inconvénients. De deux choses l'une : on se concilie ou l'on ne se concilie pas, mais le défaut de conciliation ne peut et ne doit dégénérer en délais auxquels pourvoie le droit commun. En effet, quant aux délais de grâce, il est inutile et même dangereux de les rattacher à ce système d'ajournement du permis de citer, puisque le droit commun de l'article 1099 du Code Civil est ample-

ment suffisant et satisfaisant comme la Chambre l'a exposé, en son Vœu du 15 mars 1940.

#### TITRE II.

##### Créances Hypothécaires ou Privilégiées.

Ce titre contient un article unique, n° 6.

Tout d'abord, la Chambre remarque qu'une *lacune* est à combler, ainsi qu'elle l'avait signalé dans son Vœu du 15 mars (p. 4 et 5). Il faut ajouter les créances *nanties*, puisque le nantissement des fonds de commerce est une véritable hypothèque mobilière. Pour éviter toute discussion ou difficulté pratique, les mots « créances nanties » sont à ajouter ou même à substituer au terme « privilégié » qui est trop vague et extensif.

La Chambre observe ensuite que, dans son Vœu du 15 mars, elle avait, comme le Gouvernement l'admet maintenant, suggéré de limiter l'éventualité de réduction des intérêts aux seuls créances garanties, et ce comme l'avait judiciairement décidé le Législateur lors de la guerre 1914-18, qui solidarisa, de plus, la réduction des intérêts et celle des loyers, dont le produit sert normalement au propriétaire à acquitter ses charges hypothécaires (Ord. du 12 avril 1917 (art. 26) et Loi n° 19 du 16 juillet 1919 (art. 38 et 39).

Elle avait, à ce sujet, souligné que l'exposé des motifs du premier projet marquait expressément la relation entre « les mesures législatives permettant à diverses catégories de locataires d'obtenir une réduction de leurs loyers » (Lois 260 et 261) et la réduction des intérêts que peut devoir le propriétaire d'immeuble. Or, malgré que l'exposé des motifs du nouveau projet, demeuré identique, contienne encore cette spécification, le texte de l'article 6 abandonne cette solidarisation et se montre plus extensif, en généralisant, en quelque sorte, les causes qui peuvent être invoquées pour appuyer toute demande de réduction.

Cependant, et malgré la non concordance de l'exposé des motifs et du nouveau texte, la Chambre donne son adhésion à cet article 6, qui accorde aux créanciers garantis, et quand il est justifié par les circonstances provenant de l'état de guerre, la possibilité d'obtenir, au moyen d'une procédure de référés, des réductions d'intérêts, en rapport avec la diminution de leurs ressources.

Toutefois, la Chambre avait préconisé d'imposer au magistrat une *double limitation* quant au *taux de réduction* (3,50 %) et quant à la *proportion de cette réduction* (50 %). Sur ce point, elle ne peut moins faire que reproduire le texte de son Vœu du 15 mars, en insistant pour qu'il soit pris en considération.

D'autre part, il apparaît comme désirable que certaines rectifications de terminologie soient apportées au texte tel que rédigé de l'article 6 :

1° à l'alinéa 2, et au lieu de « la date de la Loi », mettre « la date de la promulgation de la Loi » ce qui est plus exact.

2° à l'alinéa 3, à la place de « Président du Tribunal » substituer l'expression « le Magistrat des référés » qui correspond mieux à la pratique.

3° à l'alinéa 4, remplacer les mots « dettes amortissables » par « dettes dont le capital est amortissable en tout ou partie, par annuité » ce qui est plus précis.

4° à l'alinéa 5, une alternative est établie par les mots « soit, soit... » or, elle est interrompue par une phrase incidente de plusieurs lignes « Le Président statuera... ». Cela devrait former un alinéa séparé, en précisant, du reste, que les intérêts de retard dont s'agit sont ceux prévus à titre de clause pénale, au contrat lui-même.

5° à l'alinéa 7, il paraît nécessaire de limiter à un pourcentage (par exemple 40 %), ce que les créanciers garantis pourront prélever à chaque contribution, parce que, sans cette limitation, les créanciers chirographaires risqueraient de ne rien encaisser.

Sous réserve de ces suggestions et rectifications, la Chambre déclare approuver l'ensemble des dispositions de l'article 6 relatif aux créances garanties.

### TITRE III.

#### Dispositions Générales.

Sous ce titre (qui ne semble guère cadrer avec les prescriptions spéciales y contenues), l'article 7 reproduit textuellement, mot pour mot, l'article 8 du premier projet du 8 mars, réglant la situation des porteurs d'obligations dans une Société.

Or, la Chambre remarque que, dans son Vœu du 15 mars, elle avait longuement disséqué ce texte et présenté une suite d'observations dont il n'a été tenu aucun compte.

Elles semblent cependant devoir être retenues et, comme elles conservent toute leur valeur, la Chambre croit devoir les reproduire intégralement, en les confirmant.

Sous ces suggestions, amendements et corrections, la Chambre approuve donc le nouveau projet, dans son ensemble, estimant que c'est avec ces modifications et mises au point que le nouveau projet pourra assurer un plus juste équilibre des intérêts, respectifs et contradictoires, des débiteurs et des créanciers :

747 bis.

### VOEU

La Chambre Consultative des Intérêts Economiques Etrangers,

considérant qu'elle a été saisie le 8 mars d'un premier projet de Loi « tendant d'une part à accorder des délais aux débiteurs et d'autre part à réduire le taux des intérêts conventionnels des créances » ;

que dans son Vœu du 15 mars elle a présenté ses observations et ses suggestions détaillées sur les 8 articles composant ce premier projet ;

qu'elle vient d'être saisie le 18 septembre de l'examen d'un nouveau projet qui modifie le précédent et « tendant à accorder des délais aux débiteurs et à réduire le taux des intérêts hypothécaires ou privilégiés » ;

que la Chambre constate, avec satisfaction, que certaines de ses suggestions ont été prises en considération, mais que divers points sont à préciser ou à amender parmi les dispositions nouvelles tant au fond que sur quelques détails de rédaction ;

qu'il convient d'examiner successivement, à ces fins, chacun des trois titres que comporte le projet actuel.

### TITRE I.

#### Créances Chirographaires.

Considérant qu'il est établi par les articles 1 à 5 une procédure de conciliation obligatoire pour statuer sur les délais sollicités par les débiteurs chirographaires sur demande en paiement des créanciers ;

que ce système de procédure de conciliation obligatoire se substitue à celui que prévoyait l'article 1 du premier projet que la Chambre avait considéré comme faisant double emploi avec les dispositions de l'article 1099 du Code de Procédure quant aux délais de grâce toujours si bienveillamment appliqués à Monaco ;

que dans le projet actuel, le Gouvernement s'est rangé à un système de la conciliation obligatoire (et rétroactivement : art. 5), en se référant, pour les détails de procédure, aux dispositions des articles 26 à 34 du Code de Procédure Civile sur le préliminaire de conciliation ;

que l'essentiel de ce projet (art. 4) est le droit pour le Juge conciliateur d'ajourner la délivrance du permis de citer « à une date ultérieure, sans que le délai ainsi accordé puisse excéder une année » ;

que la Chambre est disposée à se ranger à ce principe d'une conciliation obligatoire, tout en observant que la conciliation telle qu'organisée par le Code de Procédure Civile était à peu près tombée en désuétude par l'emploi habituel des requêtes en dispense de ce préliminaire ;

que le magistrat conciliateur peut, en effet, dans l'emploi nouveau et obligatoire de cette procédure de conciliation, et en se livrant à un examen approfondi et documenté des pièces et des circonstances de chaque cause, avoir un rôle important, outre l'économie qui s'attache à cette procédure préliminaire spéciale ;

que cependant, la Chambre après mûr examen ne peut admettre que soit conféré ainsi au Juge conciliateur, en cette matière, le pouvoir important et absolu d'ajourner jusqu'à une année, la délivrance du permis de citer ;

qu'en conséquence, et tout en approuvant, ici, le principe même de la conciliation obligatoire, la Chambre estime que si la conciliation ne se produit pas, malgré les efforts du magistrat, il doit y avoir délivrance immédiate du permis de citer, sans ajournement, le droit pour tout justiciable de s'adresser à justice étant intangible ;

qu'au surplus elle considère que le droit commun de l'article 1099 suffit amplement pour l'obtention des délais, comme elle l'a exposé en son Vœu du 15 mars dernier.

### TITRE II.

#### Créances hypothécaires ou privilégiées.

Considérant que l'article 6 donne aux créanciers hypothécaires ou privilégiés, quand les circonstances résultant de l'état de guerre le justifient, la possibilité d'obtenir, par une procédure de référé, et ce tant pour le principal que les intérêts conventionnels ou ceux prévus pour retard, des réductions en rapport avec la diminution de leurs ressources ;

Considérant qu'une lacune, déjà signalée dans le Vœu du 15 mars, subsiste au projet actuel qui ne prévoit pas expressément les créances nanties, alors que le nantissement du fonds de commerce est une véritable hypothèque mobilière, et que pour éviter toute discussion ou difficulté, l'adjonction des mots « créanciers nantis » paraît désirable, en se substituant au terme « privilège » trop extensif, le projet devant se limiter aux hypothèques et aux nantissements sur fonds de commerce ;

Considérant, d'autre part, que dans son Vœu du 15 mars 1940, et concernant l'examen de l'article 7 du premier projet, la Chambre avait préconisé d'apporter à l'appréciation du magistrat des référés, une double limitation du taux

de réduction (3,50 %) et de la proportion de cette réduction (50 %) ;

que la Chambre ne peut mieux faire, à ce sujet, que reproduire le texte de son Vœu :

« Article 7. — Quant au taux de la réduction des intérêts, l'article 7 s'en rapporte à l'appréciation du magistrat sans limitation aucune.

« La Chambre fait remarquer que les textes de 1917 et 1919 sus-visés avaient judicieusement établi une limite, fixée alors à 4 %.

« Elle estime que ce précédent doit être suivi, et que la Loi nouvelle doit apporter une limitation au taux de réduction.

« Tout bien considéré, elle proposerait au Gouvernement d'adopter la limite de 3,50 %, étant prescrit, d'autre part, que la réduction ne pourra excéder 50 %, soit moitié du taux conventionnellement admis par les parties.

« Avec cette double limite, les pouvoirs du magistrat restent encore fort larges et permettent de tenir compte de toutes les situations, sans que la réduction puisse être injustement excessive. »

Considérant d'autre part, que certaines rectifications de rédaction seraient désirables, pour plus de précision et plus de clarté :

à l'alinéa 2, au lieu de « la date de la Loi », mettre « la date de promulgation de la Loi », ce qui est plus exact ;

à l'alinéa 3, au lieu du « Président du Tribunal » substituer l'expression « Le magistrat des référés » qui correspond mieux à la pratique ;

à l'alinéa 4, au lieu de « dettes amortissables », mettre « dettes dont le capital est amortissable en tout ou partie, par annuités » ;

à l'alinéa 5, l'alternative indiquée par les mots « soit, soit » est interrompue par une incidente « le Président statuera, etc. » qui devrait former un alinéa spécial et séparé, en précisant d'ailleurs que les intérêts de retard, dont s'agit, sont ceux prévus au contrat ;

à l'alinéa 7, il semble nécessaire de limiter à un pourcentage, par exemple 40 % ce que les créanciers garantis peuvent toucher dans chaque contribution, faute de quoi les créanciers chirographaires risqueraient de ne rien encaisser ;

que sous ces suggestions et rectifications la Chambre approuve dans l'ensemble les dispositions relatives aux créances garanties.

### TITRE III.

#### Dispositions Générales.

Considérant que sous ce titre (qui ne semble guère cadrer avec les dispositions y contenues) l'article 7 reproduit mot pour mot l'article 8 du premier projet réglant la situation des porteurs d'obligations dans une Société ;

que dans son Vœu du 15 mars 1940, la Chambre avait présenté une série d'observations dont il n'a pas été tenu compte, et qui semblent cependant dignes d'être retenues ;

que, comme elles conservent toute leur valeur, la Chambre croit devoir les reproduire en les confirmant :

« Article 8. — Cet article règle la situation des porteurs d'obligations dans une Société.

« La Chambre observe d'abord, qu'à la différence de la Législation française, il n'existe dans la Principauté de Monaco aucune législation sur les sociétés ou groupements obligataires. La seule loi concerne les porteurs de parts de fondateurs, assez rares, mais rien pour les obligataires beaucoup plus nombreux.

« En fait, il existe des actes notariés établissant conventionnellement la situation des obligataires de certaines sociétés et le Tribunal en les admettant à ester en justice, a implicitement reconnu la validité, l'existence et la capacité civile de ces groupements.

« Mais une Loi, s'inspirant plus ou moins de la Législation française, aurait dû réglementer ces situations juridiques. Comment, en l'absence de cette Législation générale est-il possible de procéder « implicitement » comme le fait l'article 8. C'est un problème dont la solution est laissée au Gouvernement.

« Mais quoi qu'il en soit, si le Gouvernement, comme l'a incité la Chambre, limite la réduction aux intérêts hypothécaires, en fonction d'une réduction de loyer, il conviendrait d'ajouter à l'article 8 les mots : « obligations hypothécaires », bien qu'elles aient généralement cette garantie conventionnelle.

« D'autre part, M. Martiny a fait remarquer et la Chambre s'est associée à sa juste observation, que dans le rapport de l'obligation, il peut y avoir une part pour l'intérêt et une portion pour l'amortissement qui se fait selon un tableau de répartition sur X années, généralement imprimé sur le titre même de l'obligation.

« Très évidemment la réduction éventuelle ne peut frapper que les intérêts et ne doit point porter sur la portion d'amortissement. Il faudrait le spécifier au texte.

« Quant aux délais pour le remboursement du capital des obligations, le droit commun est suffisant pour y pourvoir éventuellement. »

VOEU

*A titre de conclusion de cet exposé détaillé sur chacun des points du nouveau projet,*

*La Chambre émet le vœu que les suggestions, amendements, et corrections par elle proposés dans le présent Vœu soient accueillis par le Gouvernement.*

*Elle estime que, tout bien considéré, le texte ainsi amendé, assurerait un équilibre aussi juste que possible des intérêts respectifs des débiteurs et des créanciers.*

*La séance est levée à 11 h. 45.*

SESSION EXTRAORDINAIRE

Séance Plénière du 22 Octobre 1940

La séance est ouverte à 17 heures, sous la présidence, d'abord de M. Martiny, Vice-Président, puis de M. V. Raybaudi, Président.

Le procès-verbal de la séance du 23 septembre est adopté.

M. Martiny, Vice-Président, expose que, par lettre du 21 octobre, S. Exc. le Ministre d'Etat a autorisé la Chambre à se réunir en Session extraordinaire, pour l'examen de deux projets urgents d'Ordonnance-Loi.

751. — *Projet d'Ordonnance-Loi portant prorogation des délais fixés par l'article 2 de la Loi n° 145 du 29 juillet 1930, modifié par la Loi n° 212 du 27 février 1936.*

M. Martiny donne lecture de l'exposé des motifs et du texte d'Ordonnance-Loi proposé :

*Exposé des Motifs.*

Les demandes en renouvellement des baux à loyer des locaux et immeubles où s'exploite un fonds de commerce ou d'industrie, doivent aux termes de l'article 2 de la Loi n° 145 du 29 juillet 1930, modifié par la Loi n° 212 du 27 février 1936, être faites au moins un an avant l'expiration des baux.

Il en résulte que les commerçants et industriels qui, pour une raison quelconque découlant de l'état de guerre existant en Europe, se sont trouvés empêchés de formuler leurs demandes dans les délais prescrits, sont aujourd'hui forclos.

Cette forclusion peut évidemment s'étendre à toutes les demandes qui auraient dû normalement être faites depuis les premiers jours de la mobilisation jusqu'à ce jour.

Une première mesure d'ordre général concernant les délais de procédure avait été prise pour ceux venant à expiration entre le 21 août et le 30 novembre 1939 (Loi n° 268 du 2 octobre 1939).

Il y aurait donc lieu, pour remédier à la situation des commerçants forclos, de reprendre une disposition analogue sous la forme d'une Ordonnance-Loi dont le projet est reproduit ci-après :

LOUIS II

PAR LA GRACE DE DIEU

PRINCE SOUVERAIN DE MONACO

ARTICLE UNIQUE.

Les délais impartis par l'article 2 de la Loi n° 145 du 29 juillet 1930, modifié par la Loi n° 212 du 27 février 1936, pour les demandes en renouvellement de baux à loyer des locaux et immeubles où s'exploite un fonds de commerce ou d'industrie, venus à expiration entre le 21 août 1939 et la date de promulgation de la présente Ordonnance-Loi, sont prorogés jusqu'au 30 novembre 1940.

La présente Ordonnance-Loi sera promulguée et exécutée comme Loi de l'Etat.

Une brève discussion s'engage qui aboutit rapidement à une approbation du projet que justifient les motifs de l'exposé.

M. Reynaud fait seulement observer que le délai, limité au 30 novembre 1940, pour permettre aux commerçants forclos de remplir les formalités légales est bien court : il ne comprendra guère qu'un mois effectif, et il apparaît équitable de l'étendre à trois mois à dater de la promulgation de l'Ordonnance-Loi.

Cette suggestion recueille l'unanimité de la Chambre qui adopte le Vœu suivant :

VOEU

*La Chambre Consultative des Intérêts Economiques Etrangers,*

*considérant que par lettre du 17 octobre, Son Excellence le Ministre d'Etat l'a saisie de l'examen d'un projet d'Ordonnance-Loi portant prorogation des délais fixés par l'article 2 de la Loi n° 145 du 29 juillet 1930, modifié par la Loi n° 212 du 27 février 1936 ;*

*que ce projet a pour but de relever certains commerçants et industriels de la forclusion qu'ils ont encourue pour n'avoir point, pour une raison quelconque découlant de l'état de guerre, formulé leur demande en renouvellement du bail à loyer des locaux et immeubles où s'exploite leur fonds de commerce ou d'industrie au moins un an avant l'expiration du bail, ainsi que le précisent les Lois 145 et 212, article 2 ;*

*que l'exposé des motifs justifie cette mesure bienveillante, par les troubles découlant de l'état de guerre, et qui ont empêché les intéressés de former leur demande dans les délais prescrits ;*

*que le texte a pour but de remédier à la situation des commerçants forclos, malgré eux, en prorogeant, dans les conditions des Lois 145 et 212, article 2, et jusqu'au 30 novembre 1940, les demandes de renouvellement venues à expiration entre le 31 août 1939 et la date où l'Ordonnance-Loi sera promulguée ;*

*que si cette mesure législative ne peut qu'être approuvée dans son principe même, cependant, la Chambre est d'avis que le délai de prorogation jusqu'au 30 novembre 1940 est vraiment trop restreint, car il ne confère guère qu'un mois pour remplir les formalités nécessaires ;*

*qu'elle estime qu'un délai de trois mois devrait être octroyé à partir de la promulgation de l'Ordonnance-Loi pour qu'elle puisse utilement remplir son but.*

*Sous cette simple observation de durée de délai, approuve unanimement.*

752. — *Projet d'Ordonnance-Loi relatif aux Loyers d'habitation. (Prorogation de tous les baux en cours au 1<sup>er</sup> septembre 1939).*

M. Raybaudi, qui entre en séance, prend la présidence et donne lecture d'abord de l'exposé des motifs, puis des articles du projet :

752. — *Projet d'Ordonnance-Loi relatif aux Loyers d'habitation.*

*Exposé des Motifs.*

La Loi n° 245, du 24 juillet 1938, ne protège pas, dans ses dispositions les locataires ayant souscrit un bail entre le 1<sup>er</sup> août 1938 et le 1<sup>er</sup> septembre 1939.

En raison des circonstances, le Gouvernement a estimé opportun de proroger tous les locataires de bonne foi qui occupaient les locaux à la date du 1<sup>er</sup> septembre 1939.

C'est le but du projet d'Ordonnance-Loi ci-après :

LOUIS II

PAR LA GRACE DE DIEU

PRINCE SOUVERAIN DE MONACO

ARTICLE PREMIER.

Les effets des baux en cours au premier septembre 1939 des locaux d'habitation occupés par les locataires seront prorogés à la demande des preneurs jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après la date à laquelle il aura été constaté par une Loi que l'état de guerre n'affecte plus les intérêts de la Principauté.

Le locataire devra, à peine de forclusion, faire connaître son intention au propriétaire, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans les trois mois qui suivront la promulgation de la présente Ordonnance-Loi.

ART. 2.

Toutes stipulations ou conventions contraires aux dispositions de la présente Ordonnance-Loi seront nulles de plein droit.

Les bénéfices de la Loi seront applicables à tous les occupants, même s'il y a jugement passé en force jugée, pourvu qu'il n'ait pas été exécuté par l'expulsion effective du locataire des locaux loués.

La présente Ordonnance-Loi sera promulguée et exécutée comme Loi de l'Etat.

Le Président expose que le projet actuel présente un caractère général et s'applique à tous les locataires de locaux d'habitation quel que soit le taux du loyer, et sous la seule condition d'occuper, de bonne foi, à la date du 1<sup>er</sup> septembre 1939 les lieux loués. C'est une mesure générale et généreuse que le projet justifie par les circonstances nées de l'état de guerre qui se prolonge.

Pour bien étudier le texte proposé, et sa sphère d'application, il convient de le rapprocher de la Loi n° 245 du 24 juillet 1938, comme le note justement, l'exposé des motifs. Cette Loi n° 245 ne protégeait que certaines catégories de locataires payant, selon ces catégories 2.000 ou 3.000, valeur 1914, et prorogés, de plein droit, jusqu'au 30 septembre 1944. Au contraire le projet actuel englobe tous les locataires de bonne foi, si élevé que soit leur loyer, mais c'est une mesure temporaire dont l'effet se terminera six mois après la date à laquelle il aura été constaté, par une Loi spéciale, que l'état de guerre n'affecte plus les intérêts de la Principauté.

Cette prorogation exceptionnelle et temporaire n'a d'ailleurs pas lieu de plein droit — à la différence de la Loi n° 245. Le bénéfice en est subordonné à une déclaration formelle du locataire au propriétaire, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée, avec avis de réception. Et cette manifestation d'intention doit, à peine

de forclusion, être formulée, au plus tard, dans les trois mois qui suivront la promulgation de l'Ordonnance-Loi.

Le rapprochement du texte de ce projet et de la teneur de la Loi n° 245 exige qu'une précision soit apportée à la rédaction proposée.

En effet, la date d'expiration de la prorogation générale à tous les locataires en possession au 1<sup>er</sup> septembre 1939 est incertaine, puisqu'elle dépend d'une inconnue qui est la durée des hostilités, et comme elle peut déborder le 1<sup>er</sup> octobre 1944 — date limite du bénéfice de la Loi n° 245, — il en résultera que les catégories de locataires que protège cette Loi n° 245 ont intérêt, éventuellement, à déclarer qu'ils invoquent les avantages de l'Ordonnance-Loi en discussion.

Il ne faut pas, évidemment, que cette notification soit envisagée comme une renonciation, au bénéfice acquis de la Loi n° 245.

Pour éviter toute difficulté ou contestation, il y aurait lieu d'ajouter au projet un alinéa ainsi conçu : « Les locataires bénéficiant de la Loi n° 245, et qui auront effectué la notification prévue par l'article premier de la présente Ordonnance-Loi, pour s'en assurer éventuellement le bénéfice, ne pourront, en aucun cas, être déclarés déchus des droits qu'ils tiennent de la Loi n° 245. »

D'autre part, une observation de terminologie conduit à préciser que ce sont aussi bien les baux verbaux qu'écrits qui rentrent dans la protection légale : c'est certainement l'intention du Législateur, mais le mieux est d'opérer cette légère retouche.

Enfin, au premier alinéa de l'article 2 qui frappe de nullité « toutes les stipulations ou conventions contraires » aux dispositions légales, il doit être ajouté qu'il ne s'agit que de celles antérieures, à la promulgation de l'Ordonnance-Loi. Sans cela, on arriverait à ce paradoxe qu'un locataire ayant réclamé le bénéfice de la prorogation, et dont la situation aurait changé en cours du délai de prorogation, serait dans l'impossibilité de quitter les lieux loués ce qui lui nuirait, ainsi qu'au propriétaire lui-même.

A l'unanimité, moins deux abstentions (MM. Malafosse et Taffe) la Chambre adopte le projet, sous ces amendements :

#### VOEU

*La Chambre Consultative des Intérêts Economiques Etrangers,*

*considérant que par lettre du 17 octobre 1940, elle a été saisie par Son Excellence le Ministre d'Etat d'un projet d'Ordonnance-Loi relatif aux loyers l'habitation ;*

*que l'exposé des motifs, après avoir rappelé que la Loi n° 245 du 24 juillet 1938 ne protège que les locataires dont les baux sont antérieurs à la promulgation de cette Loi, expose, qu'en raison des circonstances actuelles, le Gouvernement a estimé opportun de proroger tous les locataires de bonne foi, qui occupaient les locaux à la date du 1<sup>er</sup> septembre 1939 ;*

*que cette prorogation est étendue, par le texte projeté de l'article premier, jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après la date à laquelle il aura été constaté par une Loi que l'état de guerre n'affecte plus les intérêts de la Principauté ;*

*que cette prorogation n'a lieu que sur une demande de preneurs laquelle, à peine de forclusion, doit être adressée au propriétaire, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée, avec avis de réception, et ce, au plus tard, dans les trois mois qui suivront la promulgation de la dite Ordonnance-Loi ;*

*qu'enfin, l'article 2 déclare nulles de plein droit toutes stipulations contraires et que le second alinéa étend le bénéfice de la Loi aux oc-*

*cupants, même s'il y a jugement passé en force de chose jugée, non exécuté par l'expulsion ;*

*considérant que les diverses suggestions et observations ci-après paraissent susceptibles d'améliorer ou préciser le projet :*

*1° le projet vise « les baux en cours au 1<sup>er</sup> septembre 1939 » ; il paraît utile, pour éviter toute discussion éventuelle, de préciser qu'il s'agira de baux écrits ou verbaux ;*

*2° le premier alinéa de l'article 2 frappe de nullité de plein droit, « toutes stipulations ou conventions contraires » ; il conviendrait d'ajouter les mots « antérieures à la promulgation de l'Ordonnance-Loi », car il n'est pas question évidemment d'interdire un accord postérieur permettant au locataire prorogé de quitter les lieux loués par anticipation, et de renoncer ainsi à la protection légale ;*

*3° la Chambre constate que la Loi n° 245, à laquelle se réfère d'ailleurs l'exposé des motifs, ne protégeait qu'une catégorie très limitée de locataires, alors que le projet actuel ne comporte aucune limitation.*

*Par ailleurs, les prorogations prévues par la Loi n° 245 vont jusqu'au 30 septembre 1944 inclus.*

*Les locataires protégés par la Loi n° 245 auront évidemment intérêt à se prévaloir, dans le délai imposé, des dispositions de la Loi nouvelle pour le cas où, par hypothèse, la cessation des hostilités serait postérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1944, mais il faudrait éviter, dans le cas où cette cessation serait au contraire antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1944, qu'il ne fut opposé au bénéficiaire de la Loi n° 245 une renonciation tacite au bénéfice de ladite Loi, et due au fait qu'il se serait prévalu de la Loi nouvelle, car, ainsi, les locataires que la Loi n° 245 a entendu protéger seraient placés dans une situation désavantagée.*

*Pourquoi la Chambre propose qu'il soit ajouté au projet un alinéa ainsi conçu : « Les locataires « bénéficiant de la Loi n° 245 qui auraient effectué la notification prévue à l'article premier de « la présente Ordonnance-Loi, pour s'en assurer « éventuellement le bénéfice, ne pourront, en « aucun cas, être déclarés déchus des droits qu'ils « tiennent de la Loi n° 245 ».*

747. — *Ordonnance-Loi tendant à accorder des délais aux débiteurs et à réduire le taux des intérêts hypothécaires ou privilégiés.*

Le *Journal de Monaco* du 17 octobre 1940 a publié le texte de cette Ordonnance-Loi n° 303 du 5 octobre.

La Chambre avait été saisie le 8 mars d'un premier projet sur lequel elle avait exprimé, par son Vœu du 15 mars, une série de suggestions dont il fut tenu compte dans le nouveau projet qui lui fut soumis par le Gouvernement le 18 septembre sur lequel l'Assemblée donnait, par le Vœu du 23 septembre, son avis sur certains amendements et aménagements qui lui paraissaient désirables.

L'Ordonnance-Loi a été signée dès le 5 octobre et publiée le 17.

La Chambre constate, avec satisfaction, que la plupart de ses suggestions ont été retenues par le Gouvernement.

C'est ainsi, notamment, que le texte définitif supprime complètement l'article 4 du projet qui permettait, arbitrairement, au magistrat conciliateur de différer, jusqu'à une année, la délivrance du permis de citer. La conciliation reste donc dans son cadre normal, et c'est le Tribunal lui-même (art. 5) qui, saisi du fond, peut accorder des délais dans les termes du droit commun de l'article 1.099 du Code Civil.

Par ailleurs, l'obtention de délais a été précisée comme s'appliquant aussi aux créances nanties, car le nantissement du fonds de commerce est une hypothèque mobilière.

Enfin, diverses remarques de rédaction ont été accueillies, ce qui donne au texte de Loi une plus grande exactitude et une plus grande clarté.

Cependant certaines critiques concernant le dernier article, quant aux obligations amortissables des Sociétés, n'ont pas été retenues, et il est à craindre que, sur ce point, des difficultés pratiques ne se produisent, et qui auraient pu être évitées.

723. — *Budget de la Chambre pour l'Exercice 1941.*

Dans les circonstances présentes, la Chambre, ainsi qu'elle l'a fait le 21 novembre 1939 pour l'exercice 1940, ne peut que maintenir les crédits alloués pour les années précédentes, tels que figurant au Budget Général de 1938 et 1939, étant naturellement indiqué, par le Président, que la plus stricte économie sera appliquée dans l'emploi de ces crédits.

*La séance est levée à 18 h. 30.*

### SESSION EXTRAORDINAIRE

#### Séance Plénière du 23 Janvier 1941

La séance est ouverte à 14 h. 30 sous la présidence de . V. Raybaudi, Président.

Sont présents : MM. Algranate, Fillhard, Maccario, Malafosse, Martiny, Muggetti, Paillocher, Poget, Rau, Raybaudi, Reynaud, Rolfo et Taffe ;

Excusés : MM. Grasset et Olive ;

Absents : MM. Massa, Pascaud, Quitadamo et Robinson.

Chacun de ces Membres a reçu, depuis plusieurs jours, copie complète des deux projets d'Ordonnance-Loi que le Gouvernement a soumis à l'examen de l'Assemblée.

Lecture est donnée de la lettre de S. Exc. le Ministre d'Etat, en date du 21 janvier, autorisant la Chambre à se réunir en Session Extraordinaire, à partir du 23 courant pour exprimer son avis sur ces deux projets.

754. — *Projet d'Ordonnance-Loi modifiant, complétant et codifiant la législation sur les prix.*

Le Président donne lecture de l'exposé des motifs qui détermine clairement le but du projet :

#### *Exposé des Motifs.*

« Le Gouvernement Français a promulgué, le 26 octobre dernier, une très importante Loi, parue au *Journal Officiel* du 10 novembre 1940, qui, en modifiant, complétant et codifiant des textes antérieurs, souvent incomplets, parfois contradictoires, constitue un véritable code des prix.

« La pensée essentielle qui a inspiré le législateur français est d'empêcher la dépréciation de la monnaie nationale, que ne manquerait pas de provoquer une incessante montée des prix et de sauvegarder, dans toute la mesure du possible, le pouvoir d'achat, déjà singulièrement réduit, de la masse des consommateurs.

« Ce texte stabilise tous les prix à leur taux du 1<sup>er</sup> septembre 1939, en validant toutefois les autorisations de majoration accordées depuis.

Il institue un contrôle rigoureux des prix, définit les principes de leur fixation, précise les infractions et les sanctions y afférentes. Dans ce dernier ordre d'idées, il y a lieu de signaler tout spécialement une très claire définition de la majoration illicite qui, jusqu'ici, n'était qu'un mot.

« Pour des raisons politiques, économiques et morales, la nécessité d'une législation semblable nous paraît s'imposer dans la Principauté.

Personne, à notre sens, ne pourrait tolérer que des denrées, produits, marchandises de toutes sortes, dont le prix serait fixé et stabilisé en France, puissent librement être offertes sur le marché de Monaco à des prix majorés.

« Le texte que nous vous soumettons reprend les dispositions essentielles de la Loi française, avec les adaptations nécessaires à notre régime intérieur. Il donnera au Gouvernement, entre les mains duquel doivent être, en cette matière, concentrés tous les pouvoirs, les armes indispensables pour arrêter la hausse des prix, punir les fauteurs de vie chère et mettre un frein aux bénéfices illicites. »

Quant au long *texte* du projet, une étude comparative est faite entre les dispositions consacrées en France par la Loi du 21 octobre 1940 et les articles du projet d'Ordonnance-Loi.

La Chambre constate ainsi la concordance à peu près complète du projet et de la Loi française. L'adaptation ainsi ajustée aux circonstances et présentée par le Gouvernement, de ce « Code des prix » se justifie et même s'impose dans la Principauté, par les mêmes considérations qu'en France. L'harmonisation se recommande d'autant plus que le ravitaillement, à Monaco, est de plus en plus sous la dépendance de celui des Alpes-Maritimes.

Sur le fond, par conséquent, la Chambre ne peut qu'approuver le texte proposé à son examen, et qui tend à protéger les consommateurs et les détaillants eux-mêmes contre la spéculation de certains grossistes.

Quant à l'application des principes ainsi adoptés, et notamment de l'article premier qui pose le principe général de la fixation des prix « de tous produits et services », le Président observe qu'il apparaît évident que cela concerne surtout l'alimentation, mais pas exclusivement.

M. Algranate communique à l'Assemblée une note détaillée exposant que le commerce monégasque comporte surtout des établissements de luxe, tant hôtels que négoce divers et il conviendrait donc d'appeler l'attention du Gouvernement afin que l'application même de ces mesures, pour chaque branche de commerce, tienne compte attentivement de cette situation spéciale à Monaco. D'ailleurs, cette particularité de la nature du commerce monégasque a été implicitement reconnue déjà, dans un très récent Arrêté Ministériel du 25-9-1940 (*Journal de Monaco* du 3 octobre) réglementant l'affichage des prix : les articles de luxe en sont dispensés, alors qu'en France l'affichage demeure obligatoire, sans distinction.

La Chambre considère que ces remarques sont judicieuses et décide que copie de cette note sera envoyée à S. Exc. le Ministre d'Etat pour appuyer le Vœu suivant qui est adopté à l'unanimité :

VOEU

La Chambre Consultative des Intérêts Economiques Etrangers,

connaissance prise du projet d'Ordonnance-Loi modifiant, complétant et codifiant la législation sur les prix ;

considérant qu'ainsi que le souligne l'exposé des motifs de ce projet, dénommé justement « Code des Prix » constitue une adaptation à la Principauté de Monaco des dispositions générales prises en France par la Loi du 21 octobre 1940 ;

que les mêmes considérations qui ont basé la codification française de dispositions fragmentaires et éparses s'imposent également à la Principauté ;

que sur le fond, il apparaît que la réglementation proposée est ajustée aux circonstances, étant observé cependant que l'application de ces mesures exigera nécessairement qu'il soit tenu

compte de ce que, dans la Principauté, les commerces de luxe sont largement représentés, adopte le projet.

753. — *Projet d'Ordonnance-Loi tendant à modifier et à compléter les dispositions relatives aux ventes de meubles garnissant les lieux loués à usage d'habitation.*

Ce projet est précédé d'un Exposé des Motifs qui en explique les dispositions.

Exposé des Motifs.

« Les circonstances actuelles ont amené un grand nombre de personnes à quitter la Principauté de Monaco dans des conditions telles qu'il leur a été impossible de prendre les précautions nécessaires à la défense de leurs intérêts.

Tel est le cas de certains ressortissants étrangers et de certaines catégories de mobilisés qui n'ont eu, parfois, que quelques heures de temps avant de devoir partir. Plusieurs d'entre eux étaient locataires d'appartements qu'ils ont dû abandonner avec le mobilier et les effets qui les garnissaient.

En l'état actuel, il est à peu près impossible aux intéressés, non seulement d'assumer efficacement la défense de leurs intérêts, mais même de faire parvenir à leurs bailleurs le montant de leur loyer.

D'un autre côté, les propriétaires d'immeubles à usage d'habitation se trouvent, à l'égard de leurs locataires, dans une situation d'incertitude d'autant plus pénible, que leurs immeubles restent partiellement inoccupés, et, partant, peu rentables.

Dans ces conditions, le Gouvernement Princier a estimé qu'il était nécessaire de permettre à ces propriétaires de reprendre, s'ils le désirent, possession des appartements inhabités, soit pour les occuper eux-mêmes, soit pour les louer à d'autres personnes.

Il eut été cependant dangereux de laisser aux bailleurs la faculté de saisir, exécuter et de faire procéder à une vente, souvent peu rémunératrice, du mobilier et des effets garnissant les lieux loués.

C'est pourquoi le projet d'Ordonnance ci-après a été établi. Il sera loisible, aux représentants qualifiés des étrangers intéressés, de communiquer au Gouvernement la liste des personnes absentes de Monaco ou de ceux de leurs ressortissants actuellement mobilisés et qui se trouvent dans l'impossibilité momentanée d'envoyer les sommes nécessaires au paiement de leur loyer.

Aucune saisie-exécution ne sera autorisée à l'encontre de ces personnes pour autant que les circonstances ne se seront pas modifiées ou que la prolongation des hostilités n'amène le Gouvernement Princier à prendre des dispositions d'une autre nature. »

Quant au *texte* lui-même, l'essentiel est contenu dans les articles 1 à 3 :

ARTICLE PREMIER.

« A compter du jour de la promulgation de la présente Ordonnance-Loi, et jusqu'à la date qui sera fixée par une Ordonnance-Loi ultérieure, les dispositions relatives aux ventes de meubles par autorité de justice sont complétées et modifiées ainsi qu'il suit.

ART. 2.

« Aucune vente de meubles meublants, effets et hardes garnissant des locaux loués à usage d'habitation, ne pourra être effectuée, pour avoir paiement de loyers échus, si elle n'est autorisée au préalable par le Président du Tribunal Civil de Première Instance.

« L'autorisation de procéder sera accordée à la partie poursuivante à la condition qu'elle apporte la preuve que le locataire occupe effectivement les locaux loués, ou s'il est absent, qu'il

a quitté la Principauté de Monaco après le 1<sup>er</sup> juillet 1940, sans y être revenu depuis cette date, et se trouve en mesure d'assurer la défense de ses intérêts.

ART. 3.

« Le propriétaire, créancier de loyers, qui ne pourra obtenir l'autorisation de saisie prévue à l'article précédent, à raison de la situation de son locataire, telle qu'elle est définie au second alinéa de l'article 2 de la présente Ordonnance-Loi, aura, dans tous les cas, et contrairement aux dispositions de l'article 2 de la Loi n° 260, du 27 septembre 1939, la faculté de demander judiciairement, à moins qu'elle n'ait déjà été prononcée, soit la résiliation du bail, soit la déchéance du droit à prorogation de son locataire.

« S'il est fait droit à cette demande, le propriétaire pourra reprendre le libre usage des locaux dans les formes et conditions fixées ci-dessous. »

La Chambre constate qu'il résulte de l'étude de ces documents que le projet contient en réalité, sous un titre qui est incomplet, deux mesures différentes :

1° Les articles 1 et 2 concernent la saisie-exécution des meubles d'un locataire, débiteur de loyers échus, et prescrivant que, désormais, une autorisation préalable à toute vente devra être obtenue du Président du Tribunal qui ne l'accorderait que si le locataire est présent ou représenté.

C'est là une garantie de justice qui ne peut qu'être approuvée.

2° Quant aux articles 3 et suivants, ils ont pour but de permettre à tout propriétaire, sous certaines conditions, de rentrer en possession des lieux loués, mais inhabités, en demandant au Tribunal soit la résiliation du bail, soit la déchéance du droit à prorogation du locataire.

Pour cela, le projet abroge les dispositions de l'article 2 de la Loi n° 260 (et non 270) du 27 septembre 1939 ainsi conçu :

ART. 2 de la Loi n° 260

« A dater de la promulgation de la présente Loi et jusqu'à la date qui sera fixée par une Loi ultérieure, seront suspendus :

1° les effets de toute clause contractuelle prévoyant la résiliation de plein droit du bail par suite de défaut de paiement du loyer ;

2° les dispositions des jugements définitifs ou non encore exécutés par le départ effectif de l'occupant, prononçant la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ;

3° les effets de toutes dispositions de la législation en vigueur édictant la déchéance du locataire pour inexécution de ses obligations. »

Et quels sont les locataires ainsi ramenés au droit commun par la suppression du bénéfice de cet article 2, de la Loi n° 260.

L'article 3 du projet dit qu'il s'agit des locataires autres que ceux dont la situation est définie au second alinéa de l'article 2 du même projet, et qui sont, d'un mot, « présents ou représentés. »

Mais alors, n'y a-t-il pas quelque risque que ces locataires, ou certains d'entre eux, appelés en résiliation, n'aient pu se défendre utilement, par exemple comme se trouvant en zone occupée ou interdite, où aucune procédure ne peut les convoquer utilement ? Sans doute, l'exposé des motifs prévoit certaine intervention des agents consulaires : sans doute aussi le contrôle du Tribunal monégasque, où siège le ministère public, peut dissiper certaine crainte. Cependant, il suffit que quelques surprises soient possibles pour voir ainsi consacrer des injustices qui sont toujours regrettables, voire irréparables. Il est bien entendu, d'ailleurs, que pour les mobilisés ou prisonniers, les règles protectrices de la Loi n° 290, du 28 mai 1940, notamment de l'article premier, alinéas 1 et 5, demeurent de toute façon inchangées. D'ailleurs la Loi n° 260 seule est visée au projet.

Ces considérations, jointes à l'incertitude des événements actuels, ont décidé la Chambre, après mûre réflexion, à émettre unanimement l'avis que les dispositions du projet, et spécialement, celles des articles 3 et suivants, n'apparaissent pas d'une opportunité telle que le projet doive être immédiatement suivi d'effet. Elle en recommande donc l'ajournement, sauf à le reprendre, s'il y a lieu, suivant les circonstances.

En conséquence, le Vœu suivant est unanimement adopté :

VOEU

*La Chambre Consultative des Intérêts Economiques Etrangers,*

*considérant que le projet d'Ordonnance-Loi tendant à modifier et à compléter les dispositions relatives aux ventes de meubles garnissant les lieux à usage d'habitation contient, en réalité, sous ce titre incomplet, deux mesures différentes :*

*1° que dans les articles 1 et 2 il s'agit uniquement de la saisie-exécution des meubles appartenant au locataire, qui deviendrait soumise à une préalable autorisation ;*

*2° que les articles 3 et suivants, abrogeant les dispositions de l'article 2 de la Loi 260 (et non 270) du 27 septembre 1939, permettraient désormais à tous propriétaires d'obtenir judiciairement de rentrer en possession des lieux loués, par résiliation du bail, ou déchéance du droit à prorogation de leurs locataires ;*

*que ces dispositions n'apparaissent pas à la Chambre d'une opportunité telle que le projet doive être immédiatement adopté et, qu'au contraire, l'état des événements actuels en recommande l'ajournement.*

*743. — Loi n° 261 concernant les Loyers des locaux commerciaux et industriels.*

*L'article 2 de la Loi n° 261 du 27 septembre 1939 a réduit de trois ans à six mois le délai im-*

*posé par la Loi n° 211 pour la révision du prix des locations commerciales ou industrielles, au cas où les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative.*

*Depuis mai 1940 ces conditions ont varié plus que jamais, et encore plus depuis l'armistice.*

*Le Président prie ses collègues de réfléchir à cette question qui sera reprise et approfondie à une séance ultérieure.*

*749. — Commission de révision des listes électorales.*

*En conformité de l'article 5 de l'Ordonnance du 19 juin 1920, la Chambre désigne comme Membres de cette Commission, MM. Rau et Rolfo, qui sont de nationalité différente.*

*La séance est levée à 17 heures.*