

**719<sup>ème</sup> Séance**

Séance Publique  
du mardi 10 mai 2011

# DÉBATS

DU

# CONSEIL NATIONAL

ANNEXE AU JOURNAL DE MONACO  
DU 09 MARS 2012 (N° 8.059)

---

---

## Compte rendu intégral des séances publiques du Conseil National

---

---

### SOMMAIRE

---

I. DISCUSSION D'UNE PROPOSITION DE LOI :

Proposition de loi, n° 196, relative à l'obligation d'introduire des produits bio dans la restauration collective (p. 6.696).

II. DISCUSSION DE QUATRE PROJETS DE LOI :

1. Projet de loi, n° 867, modifiant 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 1er septembre 1947 (p. 6.705).

2. Projet de loi, n° 872, relative à l'assistance judiciaire et à l'indemnisation des avocats (p. 6.766).

3. Projet de loi, n° 881, déclarant jours fériés légaux les vendredi 1er et samedi 2 juillet 2011 (p. 6.781).

4. Projet de loi, n° 882, déclarant d'utilité publique les travaux de construction d'un poste source d'énergie électrique (p. 6.785).

**DEUXIEME SESSION ORDINAIRE  
DE L'ANNEE 2011**

—  
**Séance publique**  
**Du mardi 10 mai 2011**  
—

*Sont présents* : M. Jean-François ROBILLON, Président du Conseil National ; M. Fabrice NOTARI, Vice-Président ; M. Gérard BERTRAND, Mme Brigitte BOCCONE-PAGES, MM. Alexandre BORDERO, Marc BURINI, Claude CELLARIO, Philippe CLERISSI, Mme Michèle DITTLOT, MM. Jean-Charles GARDETTO, Pierre LORENZI, Mme Nicole MANZONE-SAQUET, MM. Bernard MARQUET, Roland MARQUET, Laurent NOUVION, Mme Anne POYARD-VATRICAN, MM. Guillaume ROSE, Christophe SPILIOTIS-SAQUET, Christophe STEINER et Pierre SVARA, Conseillers Nationaux.

—  
*Sont absents excusés* : Mme Catherine FAUTRIER et M. Eric GUAZZONNE, Conseillers Nationaux.  
—

*Assistent à la séance* : S.E. M. Michel ROGER, Ministre d'Etat ; M. Paul MASSERON, Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur ; M. Stéphane VALERI, Conseiller de Gouvernement pour les Affaires Sociales et la Santé ; Mme Marie-Pierre GRAMAGLIA, Conseiller de Gouvernement pour l'Equipement, l'Environnement et l'Urbanisme ; M. Marco PICCININI, Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie ; M. Robert COLLE, Secrétaire Général du Ministère d'Etat ; M. Laurent ANSELMi, Délégué aux Affaires Juridiques.

—  
*Assurent le Secrétariat* :

Pour le Cabinet :

M. Jean-Sébastien FIORUCCI,  
Chef de Cabinet du Président du Conseil National  
M. Sébastien SICCARDI,  
Chargé de Mission pour les Affaires Juridiques  
Mme Laurence GUAZZONE-MILLIASSEAU,  
Chargée de Mission pour les Affaires Sociales

Pour le Secrétariat Général :

M. Jean-Luc MERLINO,  
Secrétaire Général du Conseil National  
Mme Florence FERRARI,  
Secrétaire en Chef  
Mme Florence LARINI,  
Chef de Section  
Mme Martine MORINI,  
Secrétaire-Sténodactylographe

—  
La séance est ouverte, à 17 heures 05, sous la présidence de M. Jean-François ROBILLON, Président du Conseil National.

**M. le Président.**- Monsieur le Ministre, Madame et Messieurs les Conseillers de Gouvernement, chers Collègues, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, la séance est ouverte.

Je tiens tout d'abord à excuser le Conseiller pour les Relations Extérieures, M. José BADIA, qui est en déplacement ainsi que nos Collègues, Mme Catherine FAUTRIER et M. Eric GUAZZONNE, qui tout deux sont en déplacement à l'étranger pour des raisons professionnelles.

**I**

**DISCUSSION D'UNE PROPOSITION DE LOI  
ET DE QUATRE PROJETS DE LOI**

**M. le Président.**- Notre ordre du jour appelle maintenant l'examen d'une proposition de loi et de quatre projets de loi.

Je vous signale que la diffusion sur le canal local sera effectuée jusqu'au vote du projet de loi, n° 867, sur le secteur protégé.

Je rappelle également que l'ensemble de la séance est retransmis sur le site internet du Conseil National: [www.conseil-national.mc](http://www.conseil-national.mc).

**M. le Président.**- Nous commençons immédiatement avec la :

1. *Proposition de loi, n° 196, relative à l'obligation d'introduire des produits bio dans la restauration collective.*

Je donne la parole à Monsieur Bernard MARQUET, Président de la Commission de l'Environnement et du

Cadre de Vie et co-rédacteur de la proposition de loi, afin de procéder à la lecture de l'exposé des motifs.

**M. Bernard MARQUET.**- Je vous remercie M. le Président.

Il s'agit de la proposition de loi, de M. Gérard BERTRAND, Mme Brigitte BOCCONE-PAGES, M. Alexandre BORDERO, Mme Sophie LAVAGNA, MM. Jean-Charles GARDETTO, Pierre LORENZI, Mmes Nicole MANZONE-SAQUET, Catherine FAUTRIER, MM. Bernard MARQUET, Roland MARQUET, Fabrice NOTARI, Mme Anne POYARD-VATRICAN, MM. Jean-François ROBILLON, Guillaume ROSE, relative à l'obligation d'introduire des produits bio dans la restauration collective.

### EXPOSÉ DES MOTIFS

En décembre 2007, à l'occasion des débats du Budget Primitif 2008, un Conseiller National issu des rangs de la Majorité avait, pour la première fois, lancé dans le débat public le sujet de l'alimentation biologique dans les cantines des établissements scolaires de la Principauté en posant la question suivante : « Pourquoi, dans le cadre de l'engagement environnemental de la Principauté, ne pas offrir aux jeunes scolarisés à Monaco des repas bio et en faire une caractéristique monégasque<sup>1</sup> ? ». Cette question, le Gouvernement décida de l'étudier et s'engagea à y apporter une réponse circonstanciée au plus tôt...

Lors des élections de 2008, la Majorité U.P.M. a choisi de faire de « l'amélioration de la qualité de vie pour tous les Monégasques » l'axe central de son programme et quoi de mieux pour parvenir à cet objectif que de commencer par le contenu des assiettes de nos enfants ?

En effet, développer les repas biologiques en collectivité (crèches, cantine scolaire, hôpital, maisons de retraite, etc...) a beaucoup d'avantages. Pour les Elus majoritaires, l'alimentation biologique représente d'abord une réponse incontestable en matière de santé publique et de sécurité alimentaire dans le contexte des crises alimentaires qui, depuis des années, ont marqué l'actualité (vache folle, OGM, pesticides, dioxine, etc...). Ensuite, elle permet de concilier variété, qualité, traçabilité et sûreté alimentaire à un coût acceptable. Enfin, elle offre à tous, et particulièrement aux enfants, l'opportunité de redécouvrir l'acte de manger sain, en accord avec les saisons et la nature, ce qui contribue, aussi de façon accessoire, à lutter contre l'obésité.

<sup>1</sup> Journal de Monaco, Séance Publique du 12 décembre 2007, question de Maître Jean-Charles Gardetto.

Le « bio » a reçu sa première consécration dans la législation européenne avec le Règlement N° 2092/91 du Conseil du 24 juin 1991 concernant le mode de production biologique de produits agricoles et sa présentation sur les produits agricoles et les denrées alimentaires. Depuis cette date, ce texte a été modifié par 48 nouveaux règlements communautaires, ce qui démontre l'intérêt des pays membres de l'Union Européenne pour la filière toute entière.

C'est le 23 décembre 1999 qu'un législateur national s'intéresse à son tour au « bio » avec l'article 59 de la loi de finance de la République italienne qui vise à développer la consommation des produits bio en prévoyant que « les institutions publiques qui gèrent les cantines scolaires et hospitalières prévoient l'utilisation de produits issus de l'agriculture biologique dans l'élaboration de leurs menus journaliers ».

Pour mémoire, en France, le Grenelle de l'Environnement avait fixé en 2007 un objectif de 20 % de bio dans les cantines d'ici à 2020, avec une étape à 6 % en 2012.

La Principauté de Monaco qui se veut, sous l'impulsion de S.A.S. le Prince Albert II, exemplaire dans sa politique environnementale, pourrait ainsi être le premier pays européen à faire le choix d'inscrire dans une loi contraignante l'utilisation de matières premières biologiques pour la préparation de la plupart des repas collectifs.

Certes, on objecte bien souvent le coût élevé de ces produits qui pèserait sur le budget des consommateurs et, en l'occurrence, des familles. En réalité, le surcoût doit être relativisé car il ne serait supérieur que de 10 % à 15 % à celui d'un repas normal, soit entre 0,48 € et 0,60 € par repas. En effet, l'augmentation ne concerne que les matières premières qui ne représentent que 20 à 30 % du coût total d'un repas.

Bien entendu, les rédacteurs de la présente proposition de loi ont été sensibles à cet argument du coût qui ne devra pas pénaliser les familles les plus modestes. C'est pourquoi, plutôt que de passer par l'obligation de généraliser l'utilisation des matières premières d'origine biologique, ils ont préféré laisser au Gouvernement plusieurs façons d'atteindre cet objectif par le biais d'une Ordonnance Souveraine.

Par ailleurs, les spécialistes recommandent de ne pas passer tout de suite au 100 % bio, mais d'introduire peu à peu des aliments bio dans les repas, en commençant par exemple par le pain, les fruits, etc... Cela permet de maîtriser les coûts, de changer doucement les habitudes des enfants et du personnel de restauration, tout en respectant la filière biologique.

Enfin, les auteurs de la proposition de loi, pour éviter qu'elle ne soit qu'incitative, ont décidé de confier le contrôle de son effectivité à des fonctionnaires qui y sont spécialement habilités.

Les deux articles de la proposition de loi appellent à présent les observations suivantes.

**Article premier.**- Il fixe d'abord le champ d'application *rationae personae* de la loi, autrement dit, les établissements. Leur liste n'est pas exhaustive et si les crèches apparaissent explicitement, il n'est pas précisé pour les établissements scolaires leur niveau primaire ou secondaire, laissant entendre que la loi s'appliquera à tous. De même, l'utilisation du vocable générique « établissement de soins et de santé » renvoie aussi bien à des structures type cliniques ou hôpitaux qu'à des maisons de retraite médicalisées ou pas. De même, la loi a vocation à s'appliquer à des établissements aussi bien publics que privés, bien que ces derniers aient à affaire à des clients et non des usagers.

La proposition de loi impose une charge nouvelle à ces établissements qui devront, lorsqu'ils offrent des prestations de restauration collective, utiliser des produits d'origine biologique.

Cependant, les modalités et les proportions de cette introduction du bio dans les cantines sont renvoyées à une Ordonnance Souveraine.

En effet, les rédacteurs de la présente proposition de loi l'ont voulue la plus souple possible, mais n'entendent pas que le Gouvernement en neutralise la concrétisation par une réglementation qui serait trop laxiste. C'est pourquoi ils suggèrent les pistes suivantes, qui pourraient être reprises dans le texte réglementaire d'application.

Un régime préférentiel pourrait ainsi être accordé aux sociétés proposant l'intégration d'au moins 50 % de produits d'origine biologique dans leurs menus. Lorsqu'elles candidateraient lors de la passation d'un marché, un droit de préférence pourrait être attribué à égalité de prix ou à équivalence d'offres à l'offre présentée par une telle société.

Mais c'est surtout l'intégration obligatoire, dans les cahiers des charges, des performances environnementales pour juger de la notion « d'offre économiquement la plus avantageuse » à côté notamment de la qualité et du prix (la pondération devant être précisée par le pouvoir adjudicateur) qui semble la plus prometteuse. Au-delà des exigences concernant le bilan énergétique ou les emballages, la qualité des produits bio est davantage garantie par des produits locaux et de saison que par des produits importés, fussent-ils bio.

Enfin, il serait souhaitable de poser la règle de l'allotissement qui devrait multiplier les opportunités de candidater. Les entreprises, quelle que soit leur taille, seront ainsi plus nombreuses à accéder à la commande publique. Une telle réglementation devrait faciliter l'accès des structures agroalimentaires spécialisées en bio plus incitées à répondre à une division des commandes en lots distincts, alors que les marchés globaux ont tendance, en matière de denrées alimentaires, à faciliter l'accès des grossistes qui ne sont pas toujours intégrés dans les filières bio.

**Article 2.**- Si les rédacteurs de la présente proposition de loi ont préféré viser la Direction de l'Action Sanitaire et Sociale, il semble qu'au sein de ce Service, les fonctionnaires de la Division de Sécurité Sanitaire et Alimentaire auront toutes les compétences requises pour faire appliquer aussi bien les dispositions de la loi que sa réglementation d'application.

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

**M. le Président.**- Je vous remercie Monsieur MARQUET.

Je passe la parole à Monsieur Pierre LORENZI, Président de la Commission de l'Education et de la Jeunesse, désigné Rapporteur le 5 mai 2011, pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission de l'Education et de la Jeunesse.

**M. Pierre LORENZI.**- Merci Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers,

La proposition de loi, n° 196, relative à l'obligation d'introduire des produits « bio » dans la restauration collective a été déposée sur le Bureau du Conseil National le 7 avril 2010 et a été renvoyée le même jour pour examen devant la Commission de l'Education et de la Jeunesse qui a désigné votre Rapporteur lors de sa séance du 5 mai 2011.

Veiller au respect de la qualité de vie des Monégasques et des Résidents ainsi que le développement durable constituent un des axes principaux du programme de la Majorité. En effet, la santé passe aussi par l'assiette, à commencer par celle de nos « chères têtes blondes ». Ne nous y trompons pas, il ne s'agit pas là de surfer sur un quelconque effet de mode, mais bien d'une conviction selon laquelle, il est aujourd'hui nécessaire de changer nos habitudes alimentaires afin de préserver notre santé mais aussi celle des générations futures et plus largement de notre environnement.

Le terme « bio », parfois galvaudé, est un qualificatif que l'on retrouve sur de nombreuses étiquettes ou affiches publicitaires. La simple énumération des grands principes de l'agriculture biologique suffit à elle seule à expliquer en quoi manger « bio » est plus sain. En effet, cette agriculture doit être gérée de manière durable en respectant les équilibres naturels ainsi que la biodiversité tout en promouvant les produits de haute qualité dont l'obtention contribue à la préservation de l'environnement, de la santé humaine, des végétaux et des animaux. Elle interdit notamment les traitements par rayonnement ionisant ainsi que l'utilisation des organismes génétiquement modifiés (OGM) et restreint strictement l'utilisation de produits chimiques de synthèse.

Il ne s'agit nullement d'effrayer mais bien de faire prendre conscience qu'il est important et urgent de réagir, que ce soit pour préserver notre santé ou, à plus grande échelle et sur le long terme, pour préserver notre environnement.

De cette manière, l'alimentation biologique représente une réponse en matière de sécurité alimentaire en permettant de concilier variété, qualité et traçabilité. Une alimentation saine apparaît incontestable dans un contexte marqué par l'actualité. On se rappelle à ce propos la crise de la vache folle ou encore le débat sur les OGM. Mais bien au-delà, elle permet d'offrir à nos enfants le plaisir de manger en accord avec les saisons et la nature, contribuant ainsi à lutter contre le surpoids, risque reconnu en matière de santé publique.

Ainsi, ce texte s'inscrit pleinement dans la démarche impulsée par notre Souverain pour faire de Monaco une Principauté exemplaire en terme de développement durable.

Dès 2007, M. Jean-Charles GARDETTO a engagé publiquement le débat sur l'opportunité que des produits issus de l'agriculture biologique soient inscrits au menu des cantines scolaires et qu'une viande « bio » soit servie chaque mois pour les enfants scolarisés en Principauté. C'est ainsi que certains contrats avec les fournisseurs des cantines scolaires de la Principauté de Monaco ont été renégociés. En 2010, à la demande de l'Association des Parents d'Élèves, un effort supplémentaire a été accompli par la Direction de l'Éducation Nationale, de la Jeunesse et des Sports qui a obtenu que des produits « bio » soient proposés, de manière ponctuelle, aux demi-pensionnaires. Mais cette démarche doit aller encore au-delà. C'est pour cette raison que la Majorité a souhaité déposer une proposition de loi ambitieuse puisqu'elle ne concerne pas seulement les

établissements préscolaires et scolaires ainsi que les crèches, mais également l'ensemble des établissements de soins et de santé, qu'ils soient publics ou privés, offrant à leurs clients ou usagers et à leurs personnels des systèmes de restauration collective.

Certes, la tâche ne sera sans doute pas aisée, mais si on regarde dans les pays voisins, on se rend compte que certaines communes se sont d'ores et déjà engagées dans cette démarche. Les Italiens ont été les précurseurs en la matière puisque des produits biologiques ont été proposés dans les restaurations collectives à partir de 1999. En France, dès le mois de novembre 2010, à la suite des décisions du Grenelle de l'environnement, de nombreuses expériences en ce domaine ont vu le jour. À titre d'exemple, la Commune du Rouret sert des repas entièrement « bio » depuis onze ans, Mouans-Sartoux a également engagé une démarche progressive depuis 2009.

Selon la formule attribuée à Antoine de Saint-Exupéry : « Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants ». Qu'attendons-nous pour participer à cet effort collectif ? Il apparaît évidemment essentiel que Monaco ne reste pas en dehors de cette mouvance.

L'objectif de la présente proposition de loi est d'enclencher la réflexion sur l'introduction progressive de produits issus de l'agriculture biologique au sein de la restauration collective mais également d'initier les démarches concrètes.

A l'occasion de l'élaboration de la présente proposition de loi, la Commission a rencontré les différents acteurs de la restauration collective en Principauté. Ces échanges fructueux ont été marqués par l'intérêt suscité par cette démarche auprès des professionnels mais également d'une volonté d'agir, pourquoi pas d'une manière collective par un regroupement. Il est à noter que certains d'entre eux œuvrent déjà en ce sens. L'Association des Parents d'Elèves de Monaco, soucieuse de la qualité des aliments servis aux scolaires, participe à l'élaboration des menus avec la société détentrice du marché des cantines et a ainsi pu obtenir, une fois par mois, l'intégration d'un fruit issu de l'agriculture biologique dans la composition des repas pour les scolaires.

Il faut toutefois préciser qu'il n'est nullement question, ici, d'introduire dans l'immédiat du 100 % « bio » dans toutes les cantines scolaires mais d'instaurer, de manière progressive, la distribution de certains aliments « bio » dans les repas. Les spécialistes en matière de nutrition recommandent d'ailleurs de commencer par certains aliments comme

le pain, les fruits ou encore les légumes. Il s'agit donc de changer en douceur les habitudes des enfants et du personnel de restauration, tout en respectant la filière biologique et en maîtrisant les coûts.

A propos de la question du prix, on entend de manière récurrente que les produits issus de l'agriculture biologique ont un coût élevé. En réalité, le surcoût doit être relativisé puisqu'il ne serait supérieur que de 10 %, voire 15 %, soit entre 0,48 et 0,60 euros par repas. En effet, il s'avère que l'augmentation du prix concerne seulement les matières premières, soit 20 % à 30 % du coût total d'un repas.

Les acteurs monégasques consultés dans le cadre de l'étude de la présente proposition de loi ont proposé des solutions qui permettraient de réduire les coûts et de lever certaines contraintes logistiques, telles que la création d'une antenne ou d'un groupement d'achat pour la Principauté, la planification des achats avec les fournisseurs, l'intégration de la démarche au travers du cahier des charges de la restauration collective, la réalisation des repas sur site dans les nouveaux établissements ou encore, d'une cuisine centralisée. Les pistes de réflexion ne manquent pas et des professionnels motivés sont prêts à nous accompagner dans cette démarche. Cependant, le « bio » a un coût certain, même s'il existe des moyens de le limiter. Reste à savoir quel prix nous sommes prêts à mettre pour préserver notre environnement, notre santé et celle des générations futures. Par ailleurs, cette proposition de loi laisse une marge de latitude quant à la maîtrise des modalités et des proportions de produits « bio » à introduire dans la composition des repas servis dans le cadre de la restauration collective. Cette souplesse, recherchée par les auteurs du présent texte, permettra de faire évoluer les proportions en fonction des capacités des fournisseurs, de la diversité des matières premières et des produits référencés.

Persuadée que cette démarche n'est plus un choix mais une nécessité, la Commission de l'Éducation et de la Jeunesse est toutefois consciente des contraintes liées à un tel projet. Les échanges avec les professionnels de la restauration collective ont permis de mettre en exergue la nécessité de s'orienter vers une démarche progressive afin de permettre aux infrastructures, aux organisations mais aussi aux mentalités d'évoluer sereinement, dans une démarche maîtrisée et comprise.

Votre Rapporteur tient à remercier particulièrement l'ensemble des acteurs monégasques consultés pour leur contribution à l'élaboration de ce texte : les représentants des établissements monégasques concernés, l'Association des Parents

d'Elèves, la Mairie, les crèches municipales et de la Croix-Rouge, la Maison d'Arrêt, la Société des Bains de Mer et le Centre Hospitalier Princesse Grace mais également les représentants des établissements de la distribution, la SOGERES MONACO SAM, les exploitants de la boutique SOLIS BIO et M. Jean TONELLI, producteur d'huile d'olive « bio ».

Au-delà de l'objectif 100 % « bio », une politique volontariste d'achat visant les produits locaux de qualité, à faible impact écologique, pourrait être satisfaisante. Pour nous y aider, nous pourrions nous appuyer sur l'expérience de communes proches étant, à ce titre, confrontées aux mêmes contraintes que nous. Il est ici question de santé publique et d'environnement, problématiques universelles auxquelles chacun tente de répondre par des solutions durables. Il est grand temps que Monaco s'y attelle !

C'est dans cet esprit que la Commission a estimé pleinement justifiées les options prises par les auteurs de la présente proposition de loi. Ainsi, votre Rapporteur vous invite à adopter sans réserve la présente proposition de loi.

**M. le Président.-** Je vous remercie Monsieur LORENZI.

Monsieur le Ministre, souhaitez-vous intervenir après la lecture de ce rapport ? Pour l'instant non, j'ouvre à présent le débat général sur cette proposition de loi.

Y a-t-il des interventions sur cette proposition de loi ?

Monsieur Bernard MARQUET, vous avez la parole.

**M. Bernard MARQUET.-** Merci Monsieur le Président.

Je vais poser une question simple : qui pourrait ne pas voter cette proposition de loi ? Qui pourrait manquer à ce point de sens des responsabilités vis-à-vis de ses enfants, de ses concitoyens et de notre environnement ? Alors j'entends déjà des esprits chagrins se demander s'il était vraiment utile et nécessaire de légiférer en la matière. Relisons notre Constitution. Depuis la modification de 2002, une proposition de loi oblige le Gouvernement à répondre quelle que soit sa réponse, positive ou négative. Une proposition de loi donne l'occasion de lancer un débat, d'ailleurs la presse s'en est largement fait l'écho. Pourquoi ? Parce que ce sujet intéresse tout le monde.

En effet, après les multiples crises qui ont marqué l'actualité et qui la marquent encore (algue verte par exemple), plus personne ne peut remettre en cause les liens existant entre environnement, alimentation et santé. Mieux manger, privilégier des produits bio issus de l'agriculture de proximité, c'est protéger notre santé en préservant l'environnement. Les gains se mesurent rapidement, beaucoup moins de pesticides et un bilan carbone plus positif. Il est désormais temps de se poser et de réfléchir à l'impact que nos actions ont sur l'environnement. Il est dangereux d'aller contre la nature, pour preuve l'affaire de la vache folle, quelle hérésie de donner des farines animales à des herbivores !

Réfléchir à la qualité de ce que l'on mange, à la provenance des produits, aux modes des cultures, c'est réfléchir de manière globale à nos comportements. Il faut de l'exigence et de la curiosité afin de diminuer la pression que l'alimentation exerce sur notre planète. En un mot, devenir responsable.

Je rappellerai juste que l'alimentation pèse pour un tiers sur l'impact exercé sur l'environnement. Notre espérance de vie s'accroît chaque jour. Chaque jour aussi, nous découvrons combien notre alimentation favorise ou pénalise cette espérance de vie. Les enjeux, même s'ils semblent contradictoires, ne le sont pas. Certes, il faut nourrir l'ensemble de la population mondiale, sept milliards d'individus, mais il faut aussi produire mieux pour préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

S.A.S. le Prince Albert II, par Sa Fondation, par Ses actions internationales, dans tous Ses discours ne cesse de répéter qu'il y a urgence. Il nous a demandé dans de très nombreux discours que la préoccupation environnementale guide nos comportements et nos décisions, alors très modestement, nous répondons à Son vœu.

Merci.

**M. le Président.-** Je vous remercie Monsieur MARQUET de votre discours militant en tant que Président de la Commission de l'Environnement et du Cadre de Vie. Je passe la parole à Monsieur Claude CELLARIO.

**M. Claude CELLARIO.-** Merci.

Monsieur le Ministre, nous allons donc nous prononcer sur cette proposition de loi qui va introduire les produits bio dans la restauration collective. J'ai une question à poser au Gouvernement.

Il y a quelques années, le Conseil National avait demandé au Gouvernement de retirer des distributeurs automatiques de boissons, dans les établissements scolaires, les produits à base de sucre. J'aurai voulu, à l'occasion du vote de cette proposition de loi, que le Gouvernement fasse le point de ce qu'il en est aujourd'hui. A l'heure actuelle, des produits alimentaires à base de sucre sont toujours en vente libre dans les établissements scolaires.

**M. le Président.-** Merci beaucoup, Monsieur CELLARIO. Est-ce que le Gouvernement a une réponse ?

**M. Paul MASSERON.-** *Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur.-* J'apporterai, par écrit, très rapidement, la réponse à cette question après avoir fait le tour de l'ensemble des établissements scolaires.

**M. le Président.-** Nous avons pris de court le Gouvernement sur ce sujet...

Monsieur CELLARIO, nous vous écoutons.

**M. Claude CELLARIO.-** Je pensais, Monsieur le Conseiller, que vous aviez la réponse.

**M. Paul MASSERON.-** *Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur.-* Vous l'avez vous-même, probablement, je suppose...

**M. Claude CELLARIO.-** .... J'ose espérer que vous n'allez pas faire le tour des établissements scolaires, demain matin, pour vous rendre compte par vous-même.

**M. le Président.-** Ecoutez, nous aurons la réponse sous peu de la part du Gouvernement.

La parole est maintenant à Monsieur BURINI.

**M. Marc BURINI.-** D'abord, j'aimerais profiter de l'occasion pour remercier le Gouvernement Princier pour la politique de l'Education Nationale à Monaco et plus particulièrement, le remercier de conduire les enfants, même ceux qui vont à la cantine, à des taux de réussite au baccalauréat, que tout le monde nous envie, sans les empoisonner au préalable, jusqu'à présent.

Deuxièmement, concernant cette proposition de loi, j'aimerais rappeler une anecdote, je ne sais pas si M. MASSERON s'en souvient. Je fais partie de la

Commission de l'Education Nationale, je crois que c'était ma première réunion et on avait évoqué ensemble l'opportunité d'engager une nouvelle personne à un poste. Après discussion, il s'est avéré que ce n'était pas nécessaire. Ce qui m'a frappé, M. MASSERON, c'est que vous m'avez dit à ce moment-là : « si cette embauche avait été nécessaire pour l'Education Nationale, je peux vous dire que je l'aurais faite ». Je crois que nous parlions d'un orienteur en plus, je ne sais pas si vous vous en souvenez.

Ça marche un peu comme ça à Monaco, effectivement je pense qu'on aurait pu discuter de cela, notamment en Comité de l'Education Nationale, sans passer par une proposition de loi qui, certes, nous a fait découvrir une phrase inédite de Saint Exupéry, ça fait toujours plaisir ! Je pense que nous aurions pu en discuter et je suis sûr que le Gouvernement Princier aurait été sensible à ce fait, alors qu'en passant par une proposition de loi, on peut encore retarder de dix-huit mois des avancées positives.

Merci beaucoup.

**M. le Président.-** Merci, Monsieur BURINI, mais je croyais que c'était un souhait de Rassemblement et Enjeux d'étudier des propositions de lois. Dois-je rappeler que c'est une prérogative de l'Assemblée qui vous semble étrangère ?

Madame Nicole MANZONE-SAQUET, vous avez la parole.

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** Merci Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Mes Chers Collègues,

La grand-mère que je suis ne peut que se réjouir du vote qui interviendra, je l'espère, dans quelques instants.

Ainsi, Monsieur le Ministre, dans six mois au plus, vous devrez revenir vers le Conseil National pour dire si vous transformez ou non ce texte en projet de loi. Je souhaite évidemment que votre réponse soit positive.

En effet, mes Chers Collègues, si je peux formuler un vœu pour mes petits-enfants, c'est qu'ils apprennent à bien manger. Alors, évidemment, l'éducation au goût est avant tout une affaire des parents mais les enfants passent beaucoup de temps à l'école et nombreux sont ceux qui plissent le nez lorsque, le soir, leur est posée la question rituelle : « qu'est-ce que tu as mangé à la cantine ? ».

Certes, comme je l'ai entendu de la part d'une maman : « ce n'est pas parce que les légumes seront bio, que mes enfants vont les aimer ! ». Mais, si nous emmenons les enfants au marché, si nous leur montrons les produits des petits producteurs qui viennent de l'arrière-pays, si nous leur expliquons comment ils sont cultivés et si, avec eux, nous les préparons, il y a fort à parier qu'ils aimeront ce qu'ils mangent. J'en veux pour preuve, d'ailleurs, l'expérience renouvelée chaque année par les chefs de Monaco, Goût et Saveurs qui, panier au bras, vont dans les écoles pour la Semaine du Goût et qui reçoivent un accueil chaleureux de la part des petits.

Par ailleurs, excusez-moi, mais je préfère savoir que mes petits-enfants ont dans l'assiette des produits qui ont poussé avec des engrais naturels et non à grand renfort de pesticides ! Il y a le goût, il y a la santé et la santé, nos grands-mères le disaient déjà, passe en grande partie aussi par le contenu de nos assiettes.

Rappelez-vous ce qui s'appelait leçon de choses autrefois : on y étudiait les saisons et les produits qui correspondaient à chacune d'elle ! Peut-être faudrait-il y revenir ?

La plupart des enfants sont sensibles aux questions environnementales et si nous leur expliquons que manger des fraises à Noël, ce n'est pas très bon pour la nature ni pour le goût, il y a fort à parier qu'ils le comprendront. Les enfants ont du bon sens, et c'est bien là ce dont nous parlons : de bon sens et de raison, en famille mais aussi à l'école. Notre Prince Souverain a tracé la voie en manifestant en toute occasion Ses préoccupations en matière d'environnement : intégrer le bio dans la restauration collective, c'est déjà faire comprendre aux enfants une partie de leur environnement. J'ajouterais que la connaissance est un grand pas vers le respect.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Merci beaucoup, la parole est à Roland MARQUET.

**M. Roland MARQUET.-** Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers,

Effectivement, je pense que la nutrition est un point très important pour l'avenir de nos enfants et pour nous-mêmes. Je vais être très rapide et je vais dire à Monsieur CELLARIO, que malheureusement il n'y a pas que les sucres. Il y a aussi l'huile de palme qui a été un scandale mondial et je pense toujours avec frayeur, à ce merveilleux petit biscuit dont on vantait les vertus nutritives à la télévision. Un biscuit fait à l'huile de palme et avec dessus, bien sûr, des barres hyper-chocolatées.



Il n'y a malheureusement pas que l'huile de palme, il y a encore tous les conservateurs et encore tous les pesticides. Je crois que nous avons l'occasion, là, de réagir vivement à ce que nos chères têtes blondes ne soient pas, très précocement, empoisonnées et ne voient pas leur avenir déjà obéré par une nutrition qui n'a pas son nom, sans parler du manque d'exercice.

Je vous remercie

**M. le Président.-** Merci beaucoup Monsieur MARQUET.

Y a-t'il d'autres interventions sur le sujet ?

La parole est à Bernard MARQUET.

**M. Bernard MARQUET.-** Monsieur le Ministre, puisque M. BURINI l'a rappelé, ce sont des choses qui devraient être réglées ailleurs et naturellement, je voudrais vous rappeler, que si le Gouvernement dans sa sagesse estime que le sujet le mérite, il n'est pas obligé d'utiliser tout le temps qui est prévu pour sa réponse, positive ou négative, c'est-à-dire les six mois. C'est la première des choses.

Je voudrais dire aussi à Monsieur BURINI que, quand on a une action politique, des convictions, il est naturel de pouvoir les exercer. Depuis le changement de Constitution de 2002, les propositions de lois sont notre conviction. C'était un de nos engagements devant les Monégasques que nous respectons, un de plus.

**M. le Président.-** Merci beaucoup.

Y-a-t'il d'autres remarques ? M. BURINI souhaitait répondre.

**M. Marc BURINI.-** Légiférez, il en restera toujours quelque chose.

**M. le Président.-** Y-a-t'il d'autres remarques ? Madame POYARD-VATRICAN et Monsieur SPILLOTIS-SAQUET ensuite.

**Mme Anne POYARD-VATRICAN.-** Nous sommes ici exactement dans notre rôle d'Elu, sur un sujet consensuel, car tout le monde est bien d'accord de l'intérêt d'une meilleure alimentation et de l'impact positif sur l'environnement. Notre rôle ici est de pousser le Gouvernement à agir pour que des actions concrètes soient menées dans les établissements scolaires et dans tous les lieux où il y a de la restauration collective.

Ce sujet a été un sujet de campagne en 2008, malheureusement les efforts même s'ils sont louables, sont petits. Je sais qu'en tant que Présidente de la Commission de l'Environnement et du Cadre de Vie, l'année dernière, nous avons mené une action commune avec la Direction de l'Education Nationale pour qu'on puisse servir un dessert bio le jour de la Journée de l'Environnement. Mais ce n'est pas suffisant.

Il faut vraiment progresser et avoir un pourcentage de produits bio et régionaux supérieurs dans la restauration collective. C'est le sens de cette proposition de loi. Aussi, je vous engage, Madame le Conseiller, au sein de la Direction de l'Environnement, Monsieur le Conseiller, au sein de la Direction de l'Action Sanitaire et Sociale à agir pour que rapidement, on puisse avoir un projet de loi et surtout des mesures concrètes dans les établissements proposant une restauration collective.

**M. le Président.-** La parole est à Christophe SPILLOTIS-SAQUET.

**M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.-** Merci.

Je réponds à Monsieur MARQUET qui semble dire que la Majorité est seule à défendre les valeurs, au sens politique, de nos chères têtes blondes.

Je souhaiterais qu'avec ses amis de la majorité, ils aillent au-delà de la qualité des repas servis à nos enfants et se préoccupent du temps dont ils disposent pour manger qui est souvent inférieur à 45 minutes.

**M. le Président.-** Je pense que nous avons fait notre devoir pour attirer l'attention du Gouvernement sur ce problème.

Y-a-t'il d'autres remarques ? S'il n'y a pas d'autres remarques, je vais laisser la parole à Monsieur le Ministre d'Etat s'il souhaite faire un commentaire.

**M. le Ministre d'Etat.-** Peut-être qu'avant le vote, M. MASSERON pourrait rappeler rapidement, pour que tout le monde ait bien cela en tête, ce que fait déjà l'Education Nationale et j'en profite pour remercier celles et ceux d'entre vous qui ont souligné les efforts de l'Education Nationale.

Monsieur CELLARIO, je suis partisan depuis longtemps de mettre des pommes dans les distributeurs des établissements scolaires au lieu des sucreries.

**M. le Président.-** C'est d'ailleurs ce qui avait été proposé à l'époque, Monsieur MASSERON.

**M. Paul MASSERON.-** *Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur.*- Monsieur le Président, Madame, Messieurs les Conseillers Nationaux,

Je voudrais rappeler ici les efforts importants qui sont réalisés dans les cantines scolaires de l'enseignement public, conformément au souhait de S.A.S. le Prince et aux instructions du Gouvernement Princier. Je rappelle l'importance de la question puisqu'on sert dans l'enseignement public, neuf établissements scolaires, deux mille huit cents repas par jour en moyenne.

Pour l'année scolaire 2010/2011, la présente année scolaire, la composante bio des repas a été renforcée tout en contenant l'augmentation des tarifs, j'insiste sur ce point. Les discussions avec la société titulaire du marché ont en effet conduit à l'introduction systématique d'aliments bio selon la fréquence suivante : un fruit bio ou une préparation à base de fruits bio par semaine, un laitage bio par semaine, un plat de bœuf bio par mois, un plat de mouton bio tous les deux mois, un menu complet bio par an et diverses animations ponctuelles introduisant des aliments issus de l'agriculture biologique. C'est ainsi que le 19 mai prochain, dans quelques jours, le menu de la cantine chic de l'école Saint Charles propose du bio. D'une manière générale, la prestation intègre également des produits labélisés et privilégie des approvisionnements locaux et de saison, notamment pour les fruits et légumes comme pour les pâtes.

J'insiste sur le fait que malgré cette amélioration qualitative de la prestation, le prix du repas pour l'année scolaire 2010/2011 a été contenu à 4,37 € TTC contre 4,24 € TTC en 2009/2010. C'est une augmentation tout à fait minime. Les dispositions ainsi arrêtées pour l'année scolaire 2010/2011 correspondent au souhait qui a été manifesté par les parents d'élèves, notamment en commission de restauration, concernant justement l'apport de fruits et de laitages bio.

Pour l'année scolaire prochaine, 2011/2012, un accroissement de la fréquence des produits bio et labélisés dans la composition des menus sera recherché. Dans le cadre de la préparation de la prochaine rentrée, cette question sera prochainement étudiée avec la société de restauration concessionnaire : détermination de la nature et de la fréquence des produits ou de la préparation bio, ainsi que de l'augmentation du tarif qui en résulte.

En parallèle, je voulais vous dire ici qu'une étude est menée par la Direction de l'Education Nationale, de la Jeunesse et des Sports, relative à la modification du système de gestion des cantines scolaires, pour privilégier une fabrication de tous les repas en Principauté. En effet, une plus grande autonomie de production apporterait vraisemblablement une plus grande liberté de choix des matières premières et la composition des menus scolaires. Je voudrais également insister, ici, sur le fait que dans les établissements privés d'enseignement catholique sous contrat, depuis la présente année scolaire, les produits bio sont introduits également dans les menus, notamment sous la forme d'un aliment bio par semaine.

Voilà donc le point de la situation comme Monsieur le Ministre d'Etat souhaitait que je vous le présente ce soir.

**M. le Président.-** Finalement, le Gouvernement et le Conseil National vont de plus en plus dans la même direction. Je crois que c'est un risque de plus vers la reconnaissance du travail des parlementaires de la majorité. Nous militons et nous agissons dans le cadre de nos prérogatives pour une utilisation contraignante des produits bio dans la restauration collective et je suis convaincu que les Monégasques nous soutiendront dans cette démarche.

S'il n'y a plus d'intervention sur ce texte, j'invite Monsieur le Secrétaire Général, à donner lecture du dispositif de cette proposition de loi, article par article.

### **M. le Secrétaire Général.-**

#### ARTICLE PREMIER

Les établissements préscolaires, scolaires, de soins et de santé, situés en Principauté de Monaco, qu'ils soient publics ou privés, offrant à leurs usagers, leurs clients et à leurs personnels des systèmes de restauration collective, ont l'obligation de faire entrer dans la composition des repas des matières premières issues de l'agriculture biologique selon les modalités et les proportions qui seront fixées par Ordonnance Souveraine.

**M. le Président.-** Je mets cet article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Trois abstentions.

L'article premier est adopté.

(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).

**M. le Secrétaire Général.-**

## ART. 2

Les fonctionnaires, spécialement habilités au sein de la Direction de l'Action Sanitaire et Sociale, veilleront, en procédant si nécessaire à des inspections inopinées, au respect des dispositions qui précèdent.

**M. le Président.-** Je mets cet article 2 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Trois abstentions.

L'article 2 est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

Je mets à présent l'ensemble de la proposition de loi aux voix.

Qui est pour l'adoption de cette proposition de loi ?

Vous êtes pour ?

**M. Laurent NOUVION.-** On est pour le principe.

**M. le Président.-** Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

La proposition de loi est adoptée à l'unanimité.

**M. Laurent NOUVION.-** Contre les articles de lois, pour le principe.

**M. le Président.-** Merci beaucoup. Cette proposition de loi est donc adoptée à l'unanimité.

*(Adopté ;  
M. Gérard BERTRAND,  
Mme Brigitte BOCCONE-PAGES,  
MM. Alexandre BORDERO, Marc BURINI,  
Claude CELLARIO, Philippe CLERISSI,  
Mme Michèle DITTLLOT,  
MM. Jean-Charles GARDETTO, Pierre LORENZI,  
Mme Nicole MANZONE-SAQUET,  
MM. Bernard MARQUET, Roland MARQUET,  
Fabrice NOTARI, Laurent NOUVION,  
Mme Anne POYARD-VATRICAN,  
MM. Jean-François ROBILLON, Guillaume ROSE,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET,  
Christophe STEINER et Pierre SVARA votent pour).*

**M. le Président.-** Monsieur le Ministre souhaitait intervenir.

**M. le Ministre d'Etat.-** Simplement pour dire au Conseil National que le Gouvernement prend acte de cette proposition de loi.

Dans le respect de l'article 67 de la Constitution, le Gouvernement répondra dans le délai de six mois, il s'efforcera d'y répondre plus vite que la totalité de ce délai. J'ajouterai deux remarques : d'une part, à titre personnel, je crois aux vertus pédagogiques de cette loi, donc, d'autre part, je peux vous assurer que le Gouvernement fera un examen bienveillant de la proposition pour une réponse qui interviendra le plus rapidement possible.

**M. le Président.-** Merci beaucoup, Monsieur le Ministre.

Nous passons à présent au premier projet de loi à l'étude ce soir qui est le :

*Projet de loi, n° 867, modifiant 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<sup>er</sup> septembre 1947*

Mais avant de donner la parole à M. le Secrétaire Général, je voudrais vous proposer, par souci d'efficacité, que nous reconduisons la méthodologie précédemment adoptée en ne donnant lecture que des dispositions générales de l'exposé des motifs des textes que nous examinons. Il demeure entendu, bien évidemment, que l'exposé des motifs sera publié en intégralité au Journal de Monaco dans le cadre du compte-rendu intégral des séances publiques du Conseil National.

Y a-t-il des avis contraires à cette position ? Non, je considère que nous renouvelons cette méthodologie.

Monsieur le Secrétaire Général, je vous remercie de nous donner lecture des dispositions générales de l'exposé des motifs.

**M. le Secrétaire Général.-****EXPOSÉ DES MOTIFS**

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<sup>er</sup> septembre 1947 est un texte tendant à faciliter le logement des Monégasques et des personnes ayant des attaches réelles et anciennes avec la Principauté. La poursuite de cet objectif, justifié par les caractéristiques géographiques et démographiques

de la Principauté, a toujours consisté à faire la part entre les intérêts des propriétaires et ceux des personnes protégées. Dans cette optique, la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 est intervenue pour amender la loi n° 1.235, laquelle comporte toujours diverses imprécisions. A cet égard, doit être également prise en considération l'annulation de certaines de ses dispositions par le Tribunal Suprême en 2006.

En conséquence, le présent projet de loi a pour ambition d'éclaircir les zones d'ombre qui persistent aujourd'hui, tout en essayant d'assurer un équilibre entre le respect du droit de propriété et la protection des locataires.

Dès lors, les dispositions projetées s'attachent principalement à modifier la loi actuelle, afin principalement d'élargir les catégories de personnes protégées, de mieux appréhender les conséquences de la réalisation de travaux par le propriétaire sur le statut juridique du bien concerné, mais aussi de consacrer expressément le droit de rétention du propriétaire sur son bien et de préciser le champ d'application du droit de préemption étatique.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, le présent projet de loi appelle les commentaires particuliers ci-après.

Le projet de loi commence par clarifier la rédaction formelle du deuxième tiret de l'article premier de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 dans la mesure où sa rédaction actuelle a suscité du contentieux. Toutefois, le fond du droit demeure inchangé.

Sont donc notamment exclus du champ d'application de la loi les appartements qui sont vacants au jour de son entrée en vigueur et dont le dernier occupant est demeuré dans les lieux pendant plus de deux ans en qualité de propriétaire, à condition de ne pas y être entré par l'exercice d'un droit de rétention ou de reprise (article premier).

Par ailleurs, le projet supprime le renvoi opéré par l'article 2 de la loi n° 1.235, lequel était devenu incohérent à la suite de modifications successives de la loi. Ainsi, le locataire ou la personne vivant avec lui peut désormais, à l'instar du propriétaire, exercer une activité professionnelle dans le local loué.

Néanmoins, afin de préserver la fonction résidentielle du secteur protégé, le local ne peut être que partiellement affecté à l'exercice d'une activité professionnelle non commerciale ou associative, sous réserve que le règlement de copropriété ne l'interdise pas. Bien entendu, lorsque l'activité est exercée par le locataire ou par une personne vivant avec lui, il convient que soit obtenu au préalable l'accord du bailleur (article 2).

Concernant les catégories de personnes dites protégées, le projet de loi complète la liste des bénéficiaires potentiels pour assurer une plus grande égalité entre les personnes ayant des liens étroits et avérés avec la Principauté.

Pour cette raison, la deuxième catégorie est élargie, d'une part, aux personnes ayant fait l'objet d'une adoption légitimante par un Monégasque. Cependant, afin de caractériser les liens de ces personnes, ainsi que de celles nées d'un auteur monégasque, avec la Principauté, est introduite une condition de résidence à Monaco qui ne peut être inférieure à dix années. D'autre part, elle est aussi élargie au père ou mère d'un enfant monégasque.

Dans la même optique, la troisième catégorie est étendue aux personnes ayant fait l'objet d'une adoption légitimante et résidant en Principauté depuis lors, ainsi qu'à celles résidant à Monaco depuis au moins cinquante ans, sous réserve que cette résidence ait été continue durant cette période. De plus, s'agissant des personnes nées à Monaco et y résidant depuis leur naissance, le cas fortuit, la force majeure ou les raisons médicales les dispensant de cette condition de naissance à Monaco, ont été remplacés par la notion moins restrictive de motif légitime. Sont également inclus en

catégorie 3 les personnes résidant à Monaco depuis au moins quarante années, à condition qu'elles soient handicapées ou âgées de plus de 65 ans.

En outre, en vue de régler la situation particulière d'une personne protégée, le Ministre d'État pourra, à titre exceptionnel et par décision motivée, procéder au surclassement de celle-ci dans l'une quelconque des catégories supérieures (article 3).

Quant à l'exigence de résidence continue imposée pour pouvoir appartenir à la catégorie 3 ou 4 des personnes protégées, le projet de loi précise que les périodes passées à l'étranger pendant la minorité ne sont pas prises en compte, dans la mesure où le lieu de résidence du mineur ne relève pas de sa volonté (article 4).

Enfin, l'impossibilité d'être inscrit sur le registre des personnes protégées a été limitée aux seules personnes propriétaires d'un appartement à Monaco ou, si elles sont de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes. Cette limitation se fonde sur le fait que la qualité de propriétaire est plus facilement vérifiable que le fait de disposer d'un bien à quelque titre que ce soit (article 5).

Le projet de loi modifie par ailleurs l'article 8 de la loi n° 1.235 qui énonce le principe de la location des locaux qu'elle régit aux seules personnes protégées dans l'ordre légal de priorité, tout en prévoyant des exceptions. Ces dernières sont désormais visées de manière générale pour éviter une énumération d'articles dont le nombre croît avec le présent projet (article 6).

De plus, en vue de permettre un contrôle de la possibilité offerte au locataire d'exercer une activité associative ou professionnelle non commerciale, une mention obligatoire relative à la désignation des pièces affectées à leur exercice est rajoutée au contrat écrit de location (article 7).

Afin d'assurer une cohérence avec les termes de l'article 2 de la loi n° 1.235 et de préserver la fonction résidentielle du secteur protégé, le projet de loi n'autorise pas la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de bail en cas de non exercice d'une activité professionnelle. Seule est sanctionnée la non occupation au titre de l'habitation (article 8).

Le projet de loi modifie de manière substantielle les articles 14 et 15 de la loi n° 1.235, la formulation actuelle suscitant de nombreuses difficultés d'interprétation selon la nature des travaux envisagés par le propriétaire. Pour cette raison, le projet fait dorénavant une distinction selon la nature de ces travaux en leur attribuant des conséquences juridiques différentes, tout en maintenant un équilibre entre les droits et intérêts en présence.

Ainsi, lorsque le propriétaire décide de procéder à la démolition de son immeuble pour en reconstruire un nouveau, ce dernier est alors exclu du secteur protégé puisqu'il ne peut plus être considéré comme construit ou achevé avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947. Cette exclusion, ne ressortant pas clairement de la rédaction actuelle, a donc été explicitement précisée.

Si le propriétaire se trouve en présence d'un ou plusieurs locataires, le projet de loi prévoit, à l'instar du texte actuel, la procédure à suivre afin de procéder à leur relogement définitif dans des locaux d'habitation en bon état d'habitabilité. Le projet est néanmoins plus précis quant aux caractéristiques que doit présenter le local de remplacement, dans la mesure où ce dernier doit correspondre au besoin normal du locataire évincé et présenter des qualités comparables à celles du local initial.

Si ce local de remplacement ne relève pas du secteur protégé, le locataire bénéficie cependant, à titre personnel, des dispositions protectrices de la loi n° 1.235, si bien que les personnes vivant avec lui ne peuvent bénéficier de celles prévues par l'article 16 de la loi. Bien entendu, l'exercice du droit de reprise par le propriétaire demeure possible (article 9).

Dans le même esprit, lorsque le propriétaire réalise une extension de construction, les nouveaux logements ainsi créés ne relèvent pas du secteur protégé, à condition que ces locaux soient indépendants de ceux préexistants. Par ailleurs, si pendant l'exécution de ces travaux, des locaux sont rendus impropres à l'habitation, les locataires doivent être provisoirement relogés par le propriétaire. Une fois les travaux achevés, les intéressés sont réintégrés dans le logement qu'ils ont dû quitter (article 10).

Concernant les autres types de travaux, le projet de loi prévoit que seule la réunion de lots, dont au moins l'un d'entre eux ne relève pas du secteur protégé, peut aboutir à une exclusion de celui-ci. Tel sera le cas lorsque la superficie habitable du lot ne relevant pas du secteur protégé est la plus importante.

De même, en cas d'agrandissement d'un logement existant par extension de construction, ce logement ne continuera à relever du secteur protégé que si l'extension est d'une superficie habitable inférieure ou égale à celle du lot préexistant.

Dans ces deux derniers cas, et pour éviter toute fraude, il est prévu que les scissions et réunions ne peuvent avoir lieu qu'une fois tous les dix ans, sauf dérogation ministérielle accordée pour motif légitime, notamment familial. De plus, le locataire évincé, qui aura été relogé dans les mêmes conditions que celles précédemment évoquées, ne bénéficie pas du droit à réintégration (article 11).

S'agissant du droit au maintien dans les lieux jusqu'à expiration du contrat, déjà prévu en cas de décès du titulaire du bail, le projet de loi rajoute les hypothèses de l'abandon de domicile, entendu comme le départ brusque et imprévisible du titulaire du bail, et du départ définitif pour raison de santé, notamment en cas d'hospitalisation.

Les catégories de personnes pouvant bénéficier du maintien dans les lieux sont également élargies au profit des personnes protégées au sens des articles 3 et 4, lesquelles peuvent au demeurant se prévaloir du droit au renouvellement (article 12).

Le droit de reprise, consacré aux articles 16-1 et suivants de la loi n° 1.235, est légèrement revu dans ses modalités d'application.

Eu égard aux difficultés que peut susciter la recherche d'un nouveau logement dans la Principauté, le préavis applicable en cas d'exercice du droit de reprise est porté de trois à six mois, étant précisé que lorsque ce droit touche une personne âgée ou handicapée, il ne peut être exercé pendant les six premiers mois du contrat de bail.

Le projet fixe aussi le délai à respecter lors de la transmission, au Ministre d'État, de la copie de la notification du congé (article 13).

La rédaction actuelle de l'article 16-6 de la loi consacre une possibilité d'échange de logements entre le bénéficiaire de la reprise et le locataire évincé. Cette solution étant apparue trop restrictive, elle a donc fait l'objet d'un élargissement, afin de multiplier les possibilités de relogement du locataire. Désormais, si le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise est propriétaire d'un appartement vacant dans la Principauté, le locataire évincé pourra s'y installer.

Dans ce cas et à l'instar du relogement prévu à l'article 14 de la loi n° 1.235, il est précisé que lorsque le relogement est assuré dans un local ne relevant pas du secteur protégé, le maintien des prescriptions légales est attaché à la seule personne du locataire (article 14).

En cas de reprise des lieux non suivie d'une occupation effective, laquelle d'ailleurs ne saurait être inférieure à trois années, le bénéficiaire sera sanctionné par le prononcé d'une amende administrative ne pouvant excéder un montant de 50.000 euros.

S'agissant de la sanction civile, celle-ci est dorénavant prononcée par le président du tribunal de première instance statuant en la

forme des référés. Toutefois, le bénéficiaire peut échapper à ces sanctions s'il est en mesure de justifier d'un motif légitime (article 15).

Par ailleurs, il est précisé, au deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.235, que la Commission Arbitrale des Loyers est saisie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Le dernier alinéa est quant à lui abrogé dans la mesure où, en plafonnant trop strictement, dans le cadre d'une nouvelle location, l'augmentation de loyer par rapport au loyer précédent, il aboutit à dissuader les propriétaires de procéder à la rénovation substantielle du secteur protégé (article 16).

Le projet de loi abroge ensuite les dispositions transitoires des articles 30 à 33 de la loi n° 1.235 qui n'ont plus de raison d'être (article 17).

Dans un souci de simplification et de clarification, le projet de loi supprime aussi le renvoi à la législation relative à l'allocation différentielle de loyer, qu'elle abroge, afin de l'insérer au sein de l'article 34 de la loi (article 18).

La procédure de déclaration de vacance et d'offre de mise en location subséquente, prévue à l'article 35 de la loi, se voit, outre une réécriture purement formelle, précisée par le présent projet.

Ainsi, il est désormais indiqué que la déclaration de vacance peut être effectuée par le propriétaire ou son représentant.

De plus, le rôle de la Direction de l'habitat est clarifié. Elle est expressément chargée de contrôler la régularité de l'offre de mise en location, d'en assurer la parution au Journal de Monaco – et éventuellement de la contester – de réceptionner les diverses candidatures, puis d'en informer le propriétaire ou son représentant, lequel, à son tour, fait part de son choix à ladite Direction. Une copie du contrat de bail devra également lui être transmise, alors qu'auparavant, une simple déclaration était adressée au Ministre d'État. Le projet fixe aussi les délais dans lesquels ces formalités doivent être réalisées.

En d'autres termes, la Direction de l'habitat gère désormais l'ensemble de la procédure de mise en location.

L'hypothèse de la location infructueuse, jusqu'alors prévue à l'article 36 de la loi, est déplacée à l'article 35, celui-ci appréhendant dorénavant la totalité de la procédure de mise en location.

Le projet de loi précise également certains délais de la procédure. Tout d'abord, l'exécution de travaux, permettant de différer l'offre de mise en location, ne saurait, sauf motif légitime, excéder une durée de dix-huit mois, et ce afin d'éviter qu'un propriétaire de mauvaise foi n'utilise cet argument pour se soustraire à ses obligations.

En outre, l'attestation de l'organisme vérificateur est valable pendant une année. L'instauration de ce délai de validité évite au propriétaire, en cas d'offre de mise en location infructueuse, y compris au bénéfice d'une personne non protégée, d'avoir à produire une nouvelle attestation lors de la réitération de la procédure de mise en location (article 19).

Par ailleurs, le présent projet de loi consacre le droit de rétention du propriétaire sur son bien, tel que reconnu par le tribunal de première instance dans son jugement du 31 mai 2007. Ce droit, dont les modalités sont calquées sur le droit de reprise, est ouvert au propriétaire, aux personnes qui lui sont familialement proches et au locataire du secteur protégé, évincé par la réalisation de travaux (article 20).

Ce projet aborde ensuite la sanction de la méconnaissance de ses dispositions. À ce titre, la nullité du contrat de bail est généralisée et devient la sanction attachée à toute méconnaissance des dispositions légales (article 21).

Par ailleurs, les sanctions pénales, jugées inappropriées au regard de la gravité des comportements reprochés, sont supprimées et remplacées par une amende administrative prononcée par le Ministre d'État dans le cadre de sa mission consistant à assurer l'exécution des lois et règlements (article 22).

Enfin, le projet de loi clarifie le droit de préemption étatique en cas de vente en bloc, permettant au Ministre d'État de se porter acquéreur, quand bien même l'un des biens relèverait de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, ou d'un autre régime juridique (article 23).

Tel est l'objet du présent projet de loi.

**M. le Président.-** Je vous remercie Monsieur le Secrétaire Général.

Comme nous le disions en préambule, pour ne pas surcharger les lectures, on ne lit pas l'étude article par article, mais on peut la retrouver facilement dans les explications et vous le retrouverez après dans le Journal Officiel. Nous pouvons nous contenter de la présentation générale et puis comme le rapport est assez conséquent, je pense que l'on va directement donner la parole à M. Guillaume ROSE, désigné Rapporteur du texte le 21 septembre 2009 par les membres de la Commission du Logement, pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission.

**M. Guillaume ROSE.-** Merci M. le Président.

Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Chers Collègues, Mesdames, Messieurs,

En préliminaire, j'attire votre attention sur le fait que je ne vais pas lire les articles amendés, non seulement par gain de temps compte tenu du volume de ce rapport, mais surtout parce que certains articles ont subi de nouvelles modifications que j'exposerai à l'Assemblée à la suite de la réponse de M. le Ministre d'État.

Voici donc le rapport sur le projet de loi.

**M. le Président.-** Monsieur STEINER souhaite intervenir.

**M. Christophe STEINER.-** S'il vous plaît, je crois que M. ROSE au nom de la Commission du Logement a établi un rapport. Il a été validé et voté en Commission du Logement. Je me demande qu'est-ce qui permet au Rapporteur de modifier le Rapport qui a été lu.

Je suis désolé mais il va remplacer les amendements qui ont été inscrits...

**M. Guillaume ROSE.-** Le rapport ne sera pas modifié...

**M. Christophe STEINER.-** ... par la Commission du Logement, par des amendements proposés par le Ministre d'État. La Commission du Logement ne s'est pas prononcée sur ces amendements, ne s'est pas réunie et on assiste à quelque chose ici, que je n'ai jamais vu dans mes deux ans de législature.

**M. le Président.-** Ecoutez, Monsieur ROSE, je pense que vous allez donner lecture des articles amendés pour faire plaisir à M. STEINER. On passera une demi-heure de plus, mais nous ne sommes plus à une demi-heure près.

**M. Guillaume ROSE.-** D'accord, Monsieur le Président.

**M. Laurent NOUVION.-** C'est le respect du Règlement.

**M. le Président.-** Vous avez la parole, Monsieur NOUVION. Vous vouliez parler ?

**M. Laurent NOUVION.-** Je dis, Monsieur le Président, que c'est le respect du Règlement, sachant que le Conseil National a un droit d'amendement ce qui n'est pas le cas du Gouvernement et que le Gouvernement a souhaité faire des contre-propositions que nous avons reçues hier dans l'après-midi...

**M. le Président.-** Je pense que vous ferez votre intervention à la fin...

**M. Laurent NOUVION.-** ... tardivement... Non mais, attendez, il y a eu un rapport de la Commission du Logement qui a été validé en Commission, on a travaillé en Commission. M. ROSE lit son rapport *in extenso*. Après vous ferez état de contre-propositions acceptées ou non par l'ensemble des Elus.

**M. le Président.-** Je donne la parole à Monsieur ROSE que nous écoutons pour la lecture de son rapport.

**M. Guillaume ROSE.-** Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi modifiant 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<sup>er</sup> septembre 1947 est parvenu au Conseil National le 20 juillet 2009 et a été enregistré par le Secrétariat Général sous le numéro 867. Il a été renvoyé devant la Commission du Logement lors de la Séance Publique du 23 juillet 2009, date de son dépôt officiel sur le Bureau du Conseil National. Cette même Commission a désigné votre Rapporteur lors de sa réunion du 21 septembre 2009.

Votre Rapporteur commencera par demander la clémence de son auditoire pour cette merveilleuse vérité de La Palice qu'il s'apprête à énoncer : la problématique du logement est au cœur des préoccupations de Monaco, des Monégasques et plus encore de sa population au sens large. En effet, le logement est un sujet qui va bien au-delà des seules considérations de nationalité. Si la Majorité du Conseil National œuvre au quotidien pour assurer le logement des Nationaux, elle entend résolument permettre à ce qui reste des « Enfants du Pays » de demeurer dans ce pays qui leur est si cher. Même parmi les tenants les plus acharnés de la valorisation immobilière sans limite, nul ne peut nier que les Enfants du Pays font partie intégrante de notre identité : ils sont nos voisins, nos proches, nos collègues ou notre famille. Ils ont contribué et continuent de contribuer au développement de la Principauté qui se doit de disposer d'une population effective. En un mot, avec nous les Monégasques, et sous l'autorité du Souverain, ils sont Monaco.

L'immense majorité des Monégasques partage cette vision humaine et sociale des choses et n'a pas manqué de le rappeler à deux reprises par leur vote.

C'est dans le respect de cette vision commune, et forte de la légitimité conférée par le vote des Monégasques, que la Majorité du Conseil National promet et mène, depuis 2003 et en collaboration avec le Gouvernement Princier, une politique ambitieuse de construction régulière de logements domaniaux, consciente qu'à défaut, une situation de pénurie serait inévitable. De 2004 à 2010, la Majorité a obtenu du Gouvernement la livraison de 982 appartements domaniaux et obtiendra, d'ici à 2013 près de 357 nouveaux appartements, tenant ainsi son engagement programmatique de 1300 logements domaniaux sur dix ans. Pour autant, il ne faut pas croire que le combat était gagné d'avance, l'exemple encore récent de l'opération Tamaris l'illustre parfaitement.

Il est bien évidemment des personnes qui arguent du caractère prétendument électoraliste de cette politique menée par la Majorité. Plus grave encore

qu'une prétendue vile motivation, il peut arriver que des voix s'élèvent pour nier la réalité et amoindrir le problème du logement de nos concitoyens, reléguant de manière péremptoire au confort ce qui a trait au besoin.

Aux querelles et allégations stériles, votre Rapporteur répondra par des données factuelles. Ainsi, lors de la dernière Commission d'Attribution des Logements Domaniaux, qui a eu lieu le 17 juin 2010, il y avait 292 demandes pour 59 appartements disponibles. S'il est exact que les logements peuvent être refusés, il est simplement indécent de faire croire que toutes ces demandes obéissent au seul souhait d'être plus confortablement installé.

De plus, jeter l'opprobre sur la volonté des Monégasques de privilégier l'aspect qualitatif de leur logement est une attitude qui fait fi des évolutions législatives récentes, et plus particulièrement le contrat habitation-capitalisation. Le logement, s'il répond avant tout à un besoin, obéit également à une logique d'investissement sur le long terme et sur plusieurs générations. Ceci amène à rationaliser le choix de manière à ce qu'il soit durable. Bien évidemment, encore faut-il que cela soit possible, il est des cas où nécessité fait loi. Aussi l'augmentation des demandes est-elle bien réelle et ne peut se réduire uniquement au confort, pas plus qu'à la seule et unique nécessité. L'approche manichéenne et caricaturale de politiciens démagogues prompts à critiquer certains compatriotes dans le but de flatter les plus fortunés d'entre eux ne sied guère à un sujet de cette importance.

Votre Rapporteur souhaite également rappeler – ce qui nous ramène directement au présent projet de loi – le nombre de personnes inscrites en qualité de personnes protégées au titre de la loi n° 1.235. Par courrier en date du 4 mars 2011, le Ministre d'Etat fournissait au Conseil National un ensemble de chiffres pour le moins éclairants. A ce titre, votre Rapporteur ne peut qu'adresser ses remerciements au personnel de la Direction de l'Habitat qui, à bref délai, a su fournir des renseignements précieux et pertinents.

Ces données chiffrées révèlent une situation des plus préoccupantes. Jugez-en !

Pour commencer, notons que l'année 2010 a connu 168 nouvelles inscriptions. Sur ces 168, 70 sont des Monégasques, 23 sont des personnes présentant des liens de filiation ou d'alliance avec des Monégasques et 73 correspondent aux Enfants du Pays. Un premier constat est immédiatement perceptible : le nombre de Monégasques est quasiment aussi important que le

nombre d'Enfants du Pays, en dépit des livraisons de logements domaniaux. Si l'on ajoute à cela les 23 personnes justifiant de liens particuliers avec les Monégasques, ce chiffre devient nettement supérieur.

Le chiffre d'inscriptions nouvelles pour les personnes de nationalité monégasque est donc important, bien que relativement constant depuis 2001. Il n'en est pas de même pour les personnes non monégasques dont le nombre d'inscrits est de 98 pour l'année 2010. Ce chiffre est en nette baisse puisque, par exemple, il était de 237 en 2005. C'est une des nombreuses preuves qu'un grand nombre de ces personnes a renoncé à chercher un logement en Principauté.

Plus révélateurs de l'actuelle situation : les chiffres représentant le nombre de personnes inscrites en qualité de personnes protégées.

Le nombre de Monégasques inscrits au 31 décembre 2010 est de 361. Ce chiffre est tout simplement le plus élevé depuis 2001, jamais un tel niveau n'avait été atteint. A cet égard, l'évolution est particulièrement significative depuis 2007. *Grosso modo*, on peut dire que les Monégasques représentent environ un tiers du nombre total d'inscrits.

Les Monégasques ne sont bien évidemment pas les seuls concernés par ce mouvement inflationniste puisque plus de 600 non Monégasques sont actuellement inscrits, 606 pour être exact. A titre de comparaison, ils n'étaient, en 2001 « que » 168. Leur nombre a donc presque été multiplié par 4 !

Lorsque l'on procède à une répartition par catégorie – rappelons que les Enfants du Pays sont considérés comme recouvrant les catégories 3 et 4 – 388 personnes sont en catégorie 3 et 76 en catégorie 4, soit un total de 464. Lorsque l'on compare ces chiffres avec les personnes des catégories 1 et 2, c'est-à-dire 453, on remarque qu'il existe quasiment un point d'équilibre entre les personnes monégasques ou justifiant de liens de filiation ou d'alliance avec des Monégasques et celles justifiant de liens avec la Principauté.

Ces chiffres permettent assurément de comprendre la détresse d'un très grand nombre d'Enfants du Pays. Il est manifestement évident qu'ils ne peuvent se loger en Principauté car ils ne sauraient venir en concours avec les catégories 1 et 2.

La situation est donc préoccupante, pour ne pas dire alarmante, car force est de constater, qu'en pratique, le secteur protégé n'est pas ou plus l'apanage exclusif des « non Nationaux ». C'est pourquoi – mais votre Rapporteur y reviendra par la suite – les solutions retenues par le présent projet de

loi ont fait l'objet de très nombreux amendements substantiels. Pour autant, cela ne change rien à l'urgence. Il est non seulement impératif de poursuivre l'effort de construction des logements domaniaux mais tout aussi essentiel de trouver une solution à même de se substituer, à long terme, au secteur protégé. La Majorité du Conseil National réclame de longue date la création du secteur intermédiaire. Pour nous, c'est la seule solution permettant tout à la fois de loger les enfants du pays et de ne pas faire supporter à certains petits propriétaires la charge, que nous savons lourde et parfois injuste, de maintenir à Monaco une population stable. On ne peut que se réjouir que le Gouvernement, après des années d'atermoiements et de demi-mesures, commence enfin à prêter une oreille attentive à ce projet de secteur intermédiaire. Néanmoins, la mise en pratique traîne douloureusement et nombre d'Enfants du Pays continuent à faire les frais de « l'extinction » progressive du secteur protégé.

De très nombreux Etats disposent de systèmes comparables à la loi n° 1.235, à l'instar de la France, du Luxembourg ou de la Suisse, et même outre Atlantique. Ces régimes n'avaient, par essence, qu'une vocation temporaire afin de permettre une transition vers des solutions plus adaptées. Bien qu'occupant une place résiduelle, ils continuent d'exister au côté d'autres lois venues régir les rapports entre bailleurs et locataires. Toutefois, les similitudes s'arrêtent au principe. La situation de la Principauté n'est en rien comparable, que ce soit par ses dispositions législatives comme par la logique qui anime la politique de construction des logements.

Toujours est-il qu'en l'absence de solutions pérennes permettant d'assurer le logement des Enfants du Pays, le maintien du secteur protégé s'impose de lui-même : il répond à une nécessité.

Vous l'aurez sans doute compris, c'est l'esprit animé par la volonté de faire respecter ces valeurs sociales et humaines que la Commission du Logement, et plus particulièrement la majorité du Conseil National qui la compose, a procédé à l'étude du présent projet de loi. Ce faisant, elle souhaite s'inscrire dans la droite ligne des réflexions qu'elle avait menées à l'occasion de l'adoption de la loi n° 1.291. Si certains jugent cette dernière comme la manifestation d'un impossible retour à la liberté contractuelle, il faut en réalité y voir la volonté de restaurer un semblant d'équité dans des rapports contractuels très fortement déséquilibrés.

C'était alors mon éminent collègue Alexandre BORDERO qui présentait les nombreux amendements



effectués par la Commission du Logement afin de parvenir à cet objectif. Sans reprendre l'excellent rapport qui avait été fait, il n'est pas inutile de rappeler certaines mesures essentielles qui avaient été proposées et retenues :

- clarification des priorités de location ;
- plafonnement des augmentations de loyer ;
- renforcement du rôle de la Commission Arbitrale ;
- renforcement des droits des locataires en vue d'assurer la stabilité de leur situation.

Notons que, par ailleurs, ce vote avait permis d'attirer l'attention du Gouvernement quant à la nécessité d'instaurer un mécanisme d'aide financière pour les propriétaires, ce qui fut fait de deux manières : par des subventions, d'une part, et par des prêts à taux préférentiel, d'autre part.

La période s'écoulant du vote de cette loi à l'analyse du présent projet de loi a confirmé la pertinence de ces mesures. A l'inverse, cette même période a aussi mis en exergue d'autres difficultés. La Commission, soucieuse de faire correspondre la pratique à la théorie, a tenu à recevoir l'avis de différentes entités : l'Association des Locataires, l'Association des Propriétaires et la Chambre de l'Immobilier. Si ces dernières ont bien évidemment des avis fort divergents sur la question du secteur protégé, toutes s'accordent sur une chose : le caractère manifestement insatisfaisant du présent projet de loi. A vouloir contenter tout le monde, on ne contente personne.

Pour ces raisons, et prenant appui sur les valeurs qui sont les siennes, la Majorité du Conseil National a décidé d'amender le texte de manière à en corriger les imperfections. Pour autant, ces amendements ne pouvaient remodeler entièrement le droit du secteur protégé au point de lui substituer un droit totalement différent. Les amendements proposés s'inscrivent, en conséquence, dans son amélioration et non sa refonte globale qui est un autre chantier législatif auquel le Conseil National devra tôt ou tard s'atteler. Ils s'inscrivent dans un cadre cohérent répondant aux thématiques suivantes :

- assurer la sauvegarde matérielle du secteur protégé de manière à préserver mais aussi optimiser l'existant ;
- conférer aux locataires et à leur famille la sécurité et la stabilité auxquelles ils ont légitimement droit ;
- apporter un soutien financier aux « petits propriétaires ».

Que doit-on entendre par la sauvegarde matérielle et par une optimisation de l'existant ? Comme chacun le sait désormais, le secteur protégé se réduit d'année en année. Les travaux de démolition ou de reconstruction, bien qu'inévitables, jouent un rôle dévastateur en la matière puisque tout logement du secteur protégé qui est démoli est un logement perdu pour la location. En guise de consolation, ses occupants bénéficient d'un droit au relogement que la Commission a d'ailleurs entendu renforcer.

Le raisonnement est abrupt, tout spécialement pour des personnes dont l'âge ou l'état de santé rend un tel relogement particulièrement délicat. Ces dernières vivent souvent ce « départ forcé » comme un véritable déracinement et sont en proie à une incontestable perte de repères. La diminution du nombre d'appartements emporte donc systématiquement des conséquences humaines, qui à première ou plutôt à courte vue, semblent bien étrangères aux impératifs de rentabilité. Et pourtant, dans notre Principauté, c'est en favorisant l'humain que nous avons toujours créé et maintenu la prospérité économique. Nous savons qu'au-delà de notre climat, nos trésors s'appellent éducation, emploi, arts, douceur de vivre, ouverture et sens de l'accueil et simplicité des rapports humains. Toutes choses qui fondent les véritables racines de notre prospérité et qui font notre unicité. Des valeurs. Oui, des valeurs. Des valeurs que méprisent ceux qui cèdent à la passion de l'enrichissement immédiat et sans fin.

Le présent projet de loi, au prétexte d'une réécriture du régime des travaux et sous couvert de raisonnements juridiques peu convaincants, a considérablement accentué les possibilités de sortie des biens du secteur protégé. Si la disparition de ce secteur est une indéniable réalité, point n'est besoin de tant hâter le processus, particulièrement lorsque les solutions alternatives n'existent pas encore.

A cette inexorable diminution s'ajoute une impossible augmentation puisque les logements concernés doivent obéir à un critère d'ancienneté. Les ressources ne peuvent donc être trouvées qu'au sein du parc immobilier déjà existant, ce qui conduit fort logiquement à proposer une politique d'optimisation des locaux qui composent le secteur protégé. C'est là un des points cruciaux de ce secteur : il est indispensable de pouvoir contrôler la vacance desdits locaux, que cette vacance soit consécutive à un départ volontaire, un droit de reprise ou un droit de rétention dont les exercices auraient fait fi de leur finalité exclusivement résidentielle. Ce dispositif ne poursuit qu'un seul objectif : veiller à ce que les lois de la Principauté soient respectées. Il ne sera question que

de sanctionner les fraudes ou les comportements abusifs, ce qui, au final, est très classique et en tout point conforme à la philosophie que se doit de suivre et d'encourager tout Etat de droit.

Dans le même temps, l'insertion dans le texte d'un contrôle de la vacance des locaux permet de recentrer le secteur protégé sur sa vocation résidentielle et sociale : le local est littéralement affecté à une politique sociale de logement obéissant à des critères précis. La finalité étant d'assurer aux locataires une situation pérenne.

Il était donc nécessaire, après avoir optimisé la pierre, de sécuriser les rapports entre les individus, c'est-à-dire les rapports locatifs. Bien que les apports opérés par la loi n° 1.291 soient indéniables en la matière, le présent projet de loi entendait amoindrir de manière assez subtile ce qui aurait pourtant dû être considéré comme relevant du domaine de l'acquis. C'est ainsi que la Commission a, par exemple, considéré que le relogement en cas de démolition ne devait pas uniquement bénéficier au seul titulaire du contrat de bail mais devait aussi pouvoir profiter aux membres de sa famille. Le logement n'est-il pas, après tout, le lieu familial par excellence ? D'autres aspects ont également été abordés comme la réinsertion d'un droit à réintégration dans des hypothèses où il avait été purement et simplement supprimé.

La Commission a également entendu prendre en considération la dimension potentiellement contentieuse des rapports locatifs, plus particulièrement en matière de détermination du montant du loyer qui est, pour ainsi dire, « le nerf de la guerre ». Outre le fait que le principe du maintien des plafonds a été réaffirmé, la Commission a également entendu donner à la Commission Arbitrale les moyens de restaurer l'équilibre entre les propriétaires et les locataires. Ces éléments trouvent une traduction technique qui sera développée ultérieurement.

Enfin, la Commission ne pouvait ignorer la fonction sociale jouée par les propriétaires depuis de nombreuses années. Ces derniers s'estiment, bien souvent à raison, être les « laissés pour compte » du secteur protégé et dénoncent la perte des prérogatives attachées au droit de propriété. Sans contester la réalité de ces limitations, votre Rapporteur souhaite néanmoins rappeler le contenu d'un arrêt du Tribunal Suprême, ou plutôt des morceaux choisis. L'arrêt dont il est question date du 20 juin 1989 et a été rendu à l'occasion d'un recours contre la loi n° 1.188, je cite : « considérant que le libre exercice du droit de propriété consacré par ce texte doit être concilié avec les autres règles et principes de valeur

constitutionnelle applicables dans l'Etat monégasque ; qu'il en est ainsi des exigences résultant des caractères géographiques particuliers du territoire de l'Etat ainsi que du principe accordant une priorité aux citoyens monégasques, consacré notamment par l'article 32 de la Constitution ; considérant que la loi déferée au Tribunal Suprême est justifiée par les difficultés exceptionnelles que les candidats à un logement rencontrent pour habiter sur le territoire de l'Etat monégasque ; que, dès lors, et tant que ces difficultés continueront à revêtir ce caractère exceptionnel, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la loi attaquée n'est pas conforme à la Constitution. »

Comment ne pas saluer la pertinence d'un tel raisonnement ? Qui pourrait nier que ces « difficultés exceptionnelles » n'ont jamais cessé d'exister en Principauté ? Assurément personne, sauf à faire preuve d'une mauvaise foi sans limite ! L'atteinte au droit de propriété s'en trouve donc justifiée par le fait qu'elle est au service de l'intérêt général et il faut donc saluer, tant ceux qui la subissent bon gré mal gré, que ceux qui réaffirment sa nécessité.

Car on ne peut faire la sourde oreille aux doléances légitimes de « petits propriétaires » qui peinent à entretenir leur local. Personne n'y gagne : le locataire se résigne difficilement à occuper un local mal entretenu ou vétuste et le propriétaire est victime d'un manque à gagner certain. Quant à la Principauté, Pays où nous nous devons plus qu'aucun autre de cultiver la perfection afin de rester attractifs, elle ne saurait tolérer un grand nombre de logements insalubres ou décrépits. Aussi est-il essentiel de venir aider les propriétaires. Il entre en effet dans le rôle de l'Etat que de soutenir et reconnaître le rôle qu'ont joué ces propriétaires durant de nombreuses années.

L'Etat l'a d'ailleurs compris puisqu'il a mis en place un système d'aides, sous la forme d'une subvention ou d'un prêt en vue de permettre la mise aux normes d'hygiène, de sécurité et de confort du logement. Néanmoins, le travail de la Commission est autre car le mécanisme d'aide ainsi mis en place est d'une insuffisance manifeste, tant par les plafonds que par la définition des normes de sécurité ou de confort. L'analyse du mécanisme d'aide montre qu'en réalité il ne s'agit que de la décence d'un logement, non de confort à proprement parler. A un raisonnement faisant du minimum un principe, la Commission a souhaité introduire un système différent qui serait plus restreint par les personnes visées mais plus étendu quant aux sommes et travaux concernés : il s'agit de promouvoir l'amélioration et non pas de faire uniquement de la remise en état. Le dispositif est donc nouveau et votre Rapporteur ne manquera pas de souligner les différences avec le système actuel.

Toutefois, il ne saurait être question d'accorder un blanc-seing. Il fallait donc définir la notion de « petit propriétaire » et votre Rapporteur s'y attardera par la suite. A ce stade, il faut simplement évoquer le fait que, si les propriétaires sont égaux devant la loi, ils ne le sont nullement dans les faits. On ne peut mettre en balance un promoteur et une personne qui dispose d'un petit appartement dans le secteur ancien et qui n'a pas les moyens nécessaires à son amélioration. La Commission a donc décidé d'essayer d'adapter la loi à ces réalités et d'introduire un mécanisme d'aide aux propriétaires moyennant leur engagement de maintenir le bien dans le secteur protégé. La pertinence de cet ajout ne peut valablement être contestée : l'amendement ne vise qu'à renforcer la vocation résidentielle et sociale du secteur protégé.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, votre Rapporteur va désormais s'efforcer d'exposer les remarques, observations et modifications opérées par la Commission du Logement à l'occasion de l'étude du présent projet de loi.

L'article 3 du présent projet de loi entend modifier l'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, article d'une particulière importance en ce qu'il détermine l'ordre des personnes dites protégées. Cette hiérarchisation des personnes protégées repose sur des critères nettement perceptibles à l'analyse des dispositions de cet article.

En effet, ces derniers s'efforcent de refléter le lien qui unit la personne concernée à la Principauté en fonction de la nationalité monégasque, du lien de filiation ou d'alliance avec une personne de cette nationalité – critères de nature personnelle – et, enfin, des conditions de naissance et/ou de résidence durable – critères matériels –.

Or, si la Commission ne peut qu'approuver l'ajout, par le présent article, des personnes ayant fait l'objet d'une adoption légitimante, elle s'avoue particulièrement surprise par l'adjonction d'une condition de résidence de dix années.

Outre le fait que cette dernière condition constitue un net recul pour les personnes nées d'un auteur monégasque – qui ne s'y trouvaient jusqu'alors aucunement soumises – cela méconnaît substantiellement la logique de cette classification.

En effet, la deuxième catégorie des personnes protégées repose exclusivement sur le lien de filiation – naissance et désormais adoption légitimante – ou d'alliance puisque référence est faite au mariage ou au veuvage. La condition de résidence appartient uniquement aux troisième et quatrième catégories.

De plus, on perçoit mal les raisons justifiant une telle insertion au sein de la deuxième catégorie, l'exposé des motifs se contentant de l'affirmation selon laquelle il faudrait « caractériser les liens de ces (les personnes ayant fait l'objet d'une adoption légitimante) personnes, ainsi que de celles nées d'un auteur monégasque ». Pour autant, le droit existant se contente du seul lien de filiation pour les personnes nées d'un auteur monégasque et c'est concomitamment à l'ajout des personnes ayant fait l'objet d'une adoption légitimante que cette condition a fait son apparition. Par conséquent, cette condition de résidence a été supprimée par la Commission.

Dans le prolongement de l'étude des critères d'appartenance à la deuxième catégorie de l'article 3, la Commission s'est interrogée sur les raisons qui avaient conduit le projet de loi gouvernemental à n'envisager que les hypothèses d'adoptions légitimantes. L'exposé des motifs se contente, lorsqu'il traite de l'élargissement des catégories visées à l'article 3, d'évoquer la nécessité d'instaurer « une plus grande égalité entre les personnes ayant des liens étroits et avérés avec la Principauté ». Cette volonté d'ouverture ne se retrouve cependant pas dans les textes et rien ne semble justifier l'exclusion des personnes ayant bénéficié d'une adoption simple. Bien que l'adoption simple ne produise pas les mêmes conséquences juridiques que l'adoption plénière, notamment en maintenant un lien entre l'adopté simple et sa famille d'origine, il n'en demeure pas moins que l'adopté simple dispose de liens étroits avec l'adoptant. A n'en pas douter, il s'agit là d'un euphémisme. Sans compter sur le fait que l'adopté simple mineur peut devenir monégasque par déclaration en vertu des dispositions de l'article 2 de la loi n° 1.155 du 18 décembre 1992. La Commission ne voit donc aucune raison réellement pertinente susceptible d'exclure les personnes ayant bénéficié d'une adoption simple. Elle a donc décidé d'amender les chiffres 2 et 3 de l'article 3 de la loi n° 1.235 de manière à ce que seule la référence à l'adoption subsiste, indépendamment de sa nature légitimante ou simple.

Autre point sur lequel la Commission s'est attardée : la possibilité, pour le Ministre d'Etat, de reclasser une personne protégée dans une catégorie supérieure pour des motifs légitimes. A cet égard, la Commission tient à saluer la consécration de cette prérogative qui, soulignons-le, existait d'ores et déjà en pratique pour des personnes se trouvant dans des situations de particulière vulnérabilité. Néanmoins, au vu du nombre sans cesse croissant de demandes de logement émanant de personnes de nationalité

monégasque, dont il est d'ailleurs parfaitement établi que le programme de construction des logements domaniaux n'a pas encore réussi à le résorber, la Commission a souhaité restreindre la possibilité d'opérer un tel reclassement.

Votre Rapporteur tient toutefois à souligner que cette restriction ne concerne pas les motifs permettant le reclassement mais seulement son étendue au regard des catégories. Ainsi, la Commission a modifié le texte de manière à ce que le reclassement ne puisse permettre à une personne d'entrer en concours avec une personne de la première catégorie, assurant ainsi résolument le respect de la priorité dévolue aux Monégasques. Le dernier alinéa de l'article 3 est donc amendé :

*L'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :*

*« Sont protégées au titre de la présente loi, dans l'ordre de priorité indiqué : (...)*

*2° les personnes nées d'un auteur monégasque ou ayant fait l'objet d'une adoption par un Monégasque ; le père ou la mère d'enfant monégasque ; le conjoint, veuf ou veuve d'un Monégasque ; la personne divorcée d'un Monégasque, père ou mère d'enfant né de cette union ;*

*3° les personnes nées à Monaco ou ayant fait l'objet d'une adoption, qui y résident depuis leur naissance ou leur adoption, à la condition que l'un de leurs auteurs ou adoptants ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté pour un motif légitime ; les personnes qui résident à Monaco depuis au moins cinquante années sans interruption ; les personnes handicapées ou âgées de plus de 65 ans qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ; (...)*

*Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le Ministre d'Etat peut, pour motif légitime, autoriser le reclassement d'une personne dans l'une des catégories supérieures à celle à laquelle elle appartient, à l'exception de la catégorie I. »*

Ainsi que cela vient d'être rappelé, la classification des personnes protégées repose sur un certain nombre de critères au titre desquels figure celui de la résidence ininterrompue. Cette dernière notion reposant sur une appréciation concrète, l'article 5 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 vient logiquement en préciser les modalités d'application en excluant du décompte les périodes passées à l'étranger pendant la minorité ou

celles qui répondent à des motifs légitimes comme pour suivre des études, recevoir des soins médicaux etc...

Le présent article se veut exhaustif. La Commission a observé que les réalités recouvrent des situations diverses, difficilement prévisibles et qu'il est donc complexe de pouvoir toutes les recenser. Tel serait par exemple le cas d'une personne majeure désireuse de bénéficier d'une expérience professionnelle à l'étranger. Il serait contraire à l'esprit des Législateurs de la pénaliser pour cela.

Cela a conduit la Commission à proposer l'insertion d'un alinéa second à l'article 5 de la loi n° 1.235 tel que modifié par l'article 4 du présent projet de loi et permettant de ne pas considérer comme une interruption de résidence le séjour passé à l'étranger dont la durée n'excéderait pas une année.

Aussi l'article 4 du présent projet de loi se trouve-t-il complété comme suit :

*L'article 5 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :*

*« (...) Ne constituent pas non plus des interruptions les périodes passées à l'étranger dont la durée n'excède pas une année. »*

*L'article 5 du présent projet de loi vient modifier l'article 7 de la loi n° 1.235 relatif aux personnes ne pouvant prétendre à l'inscription sur le registre des personnes protégées, quand bien même elles rempliraient effectivement les conditions visées à l'article 3 de la même loi. En l'espèce, la modification apportée est un changement de terminologie, substituant le terme de « propriétaire » à l'expression « qui disposent à quelque titre que ce soit » au motif que la qualité de propriétaire serait, selon l'exposé des motifs, « plus facilement vérifiable »*

Cette modification a pour conséquence d'élargir les possibilités d'inscription audit registre étant donné que la qualité de propriétaire est manifestement plus restreinte que celle par laquelle on dispose d'un logement à quelque titre que ce soit. Ce faisant, si cet accroissement se fait en faveur des locataires, il affaiblit la vocation sociale et de stricte nécessité qui correspond au secteur protégé.

De plus, la Commission avoue ne pas avoir été convaincue de la pertinence de l'argumentation gouvernementale rappelée ci-avant. A titre d'exemple, il convient de rappeler que le droit de propriété n'est certainement pas le seul droit réel à faire l'objet d'une inscription à la conservation des hypothèques. En toute hypothèse, on ne saurait

valablement mettre en balance les facilités de vérification d'un système et la vocation sociale du secteur protégé.

Au vu de ces arguments, la Commission a considéré qu'une rédaction raisonnablement plus large était plus appropriée. Elle a donc pris le parti d'énumérer les droits réels permettant de conférer à une personne l'usage d'un logement : droit de propriété, usufruit et droit d'usage ou d'habitation.

Outre cet amendement, la Commission a souhaité procéder à deux modifications purement formelles. La première est rendue nécessaire par l'énumération des droits réels concernés qui alourdit considérablement la rédaction et impose sa réorganisation. La seconde est le remplacement de la conjonction de coordination « ou » par l'expression « ainsi que ». Comme la Commission l'a remarqué, les personnes de nationalité étrangère sont soumises à une double condition de sorte qu'elles ne doivent pas disposer d'un logement tant en Principauté que dans les communes limitrophes. Telle a d'ailleurs toujours été l'interprétation de ce texte, l'exposé des motifs du projet de loi n° 710 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 l'atteste indéniablement. Pour autant, la formulation ainsi retenue pouvait laisser penser que, pour les personnes de nationalité étrangère, l'appréciation portait uniquement sur les communes limitrophes et non sur la Principauté. Cette volonté de mettre en adéquation la lettre et l'esprit du présent article explique alors l'amendement formulé.

L'article 5 du présent projet de loi est donc amendé comme suit :

*L'article 7 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit : « Ne peuvent être inscrites sur le registre visé à l'article précédent les personnes qui, à Monaco ainsi que, si elles sont de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes, disposent, par le biais d'un droit de propriété, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, d'un logement correspondant à leurs besoins normaux, qu'elles occupent déjà ou pourraient légalement occuper. »*

L'article 6 du présent projet de loi modifie l'article 8 de la loi n° 1.235 ; ce dernier énonçant un principe cardinal du secteur protégé en ce qu'il prévoit que les locaux qui le composent ne peuvent être loués qu'aux personnes protégées et dans l'ordre des priorités que la loi prend le soin d'établir.

La modification apportée, en apparence anodine, revêt néanmoins une importance certaine. En effet,

jusqu'à présent, les exceptions au principe susmentionné étaient expressément citées. Le présent projet de loi vient remplacer une énumération exhaustive par un renvoi de portée générale, tout en soulignant, au sein de l'exposé des motifs, que lesdites exceptions augmentent en nombre. Certes, l'assouplissement d'un principe peut être une bonne chose, s'il a pour objet ou pour effet de tempérer la rigidité ou la généralité dudit principe en permettant des dérogations liées exclusivement à des considérations humaines.

Pour autant, votre Rapporteur souhaite attirer l'attention des futurs législateurs sur les risques juridiques – et leurs répercussions concrètes – que peut avoir la multiplication d'exceptions, notamment par le renversement du principe. Tel n'est pas le cas pour l'instant et il faudra veiller à ce que cela reste ainsi, sauf à considérer que le secteur protégé a perdu sa raison d'être, ce qui ne saurait être le cas.

L'article 9 du présent projet de loi modifie l'article 14 de la loi n° 1.235 et affecte de manière substantielle le droit applicable au congé que peut donner le propriétaire en raison des travaux qu'il souhaite effectuer. Sans prétendre à l'exhaustivité, notons que l'article 14 ne recoupe plus l'intégralité des travaux, ces derniers ayant été classifiés en fonction de leur nature. Par ailleurs, cet article fixe désormais le droit commun de la procédure de relogement lorsque les travaux de démolition ou de construction le nécessiteront.

Contrairement à l'actuelle rédaction de l'article 14, celle retenue par l'article 9 du projet de loi oblige désormais le propriétaire à donner congé à son locataire, ce qui était jusque là facultatif. La Commission n'a pas manqué de s'interroger sur l'opportunité de ce changement. Cependant, le projet de loi octroie, dans une telle hypothèse, un véritable droit au relogement pour le locataire évincé qui continuera de bénéficier des dispositions protectrices de la loi, lui permettant ainsi de disposer du droit au renouvellement et de continuer à s'acquitter d'un loyer dont la détermination et la variation sont encadrées.

Cela étant, cette protection lui est conférée « à titre personnel ». Cette nouvelle limitation apportée par l'article 9 du projet de loi n° 867 constitue un net recul eu égard à la situation actuelle qui ne connaît pareille limitation. Juridiquement, cela signifie que l'article 16 de la loi n° 1.235 ne pourra recevoir application, de sorte que les personnes visées par cet article, à savoir le conjoint non séparé, les descendants ou ascendants au premier degré ou une autre personne protégée, ne disposeront, en aucune façon, du bénéfice de la

présente loi. Il va sans dire que les conséquences humaines pourraient être désastreuses si ces personnes n'avaient pas pris le soin d'être cotitulaires du contrat de bail.

La Commission ne pouvait donc valablement consentir à de telles modifications. L'article 9 du présent projet de loi se trouve donc amendé en son alinéa 4. Cet amendement affecte, dans le même temps, le relogement prévu à l'article 15 de la loi n° 1.235 tel que modifié par l'article 11 du présent projet de loi.

*L'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :*

*(...) « Le relogement doit être assuré, pour la période du bail restant à courir, dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours. Ce local doit correspondre au besoin normal du locataire évincé et présenter des qualités comparables à celles du local initial. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire. (...) »*

Dans la droite ligne de l'article 9 ci-avant évoqué, l'article 11 du projet de loi modifie grandement les dispositions de la loi n° 1.235, et plus spécifiquement son article 15. Ce dernier recoupe désormais les cas de travaux non visés aux articles 14 et 14-1.

La Commission a centré sa réflexion sur les conséquences de ces nouvelles dispositions en termes de sauvegarde matérielle du secteur protégé ou, dit autrement, sur leur impact quant au nombre d'appartements disponibles. Force est de constater que la combinaison des dispositions des articles 9, 10 et 11 du présent projet de loi met clairement en exergue les moyens mis à la disposition des propriétaires pour « faire sortir » le peu d'appartements composant encore le secteur protégé. Toutefois, notons que l'exemple le plus symptomatique de cette démarche reste l'article 11.

La Commission ne peut, en toute logique, permettre l'accélération du dépouillement du secteur protégé. Bien que ce dernier soit inexorablement appelé à disparaître, cela ne justifie pas aujourd'hui d'œuvrer en ce sens. L'article 11 du présent projet de loi fait ici figure d'injection létale alors que le Gouvernement devrait plutôt mettre en place un dispositif de soin et, rapidement, un nouveau traitement de la problématique du logement par le

maintien de l'effort de construction des appartements domaniaux et la création du secteur intermédiaire. C'est alors que le secteur protégé pourra enfin disparaître, et nous tous nous en réjouirons.

Plusieurs modifications sont donc apportées à l'article 11.

Tout d'abord, la Commission a souhaité neutraliser l'effet d'attraction attaché à la superficie du local qui ferait l'objet d'une réunion à un local du secteur protégé. Le moyen choisi s'avère particulièrement simple : toute réunion d'un local à un local du secteur protégé prendra le régime juridique du secteur protégé, peu important les surfaces en présence.

Ensuite, la Commission a également entendu limiter les hypothèses de sortie des locaux du secteur protégé en présence de travaux d'extension par surélévation ou addition de construction. Par conséquent, la logique quantitative qui irriguait le présent article se trouve remplacée par un raisonnement en termes d'autonomie des locaux créés par surélévation ou addition de construction ; l'article 14-1 nouvellement inséré en constitue d'ailleurs une illustration pertinente. Dès lors, peu importe la quantité de surface habitable créée par ces travaux, le local restera soumis aux dispositions de la présente loi, sous réserve de la création de locaux indépendants, caractérisant ainsi les critères essentiels permettant la sortie d'un bien du secteur dit « protégé » : autonomie d'une construction réalisée postérieurement au 1<sup>er</sup> septembre 1947.

Enfin, la mouture initiale de l'article prévoyait que, dans les deux hypothèses susvisées, le locataire devait être relogé conformément aux dispositions de l'article 14, ne bénéficiant pas de la possibilité d'être réintégré dans le local initial. Toutefois, la Commission ayant adopté une rédaction à même de préserver les droits des locataires du secteur protégé, le cinquième alinéa de l'article 11 ne pouvait valablement rester en l'état. Si la Commission avait tout d'abord songé à une suppression pure et simple de cet alinéa, elle a ensuite reconsidéré sa position et a décidé d'utiliser cet alinéa pour le relogement temporaire du locataire dans l'hypothèse où les travaux rendraient le local impropre à l'habitation.

Au vu de ces éléments, les alinéas trois à cinq de l'article 11 du présent projet de loi sont amendés comme suit :

*L'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit : « (...) Lorsque ces travaux ont pour effet de réunir un local soumis aux dispositions de la présente loi à un local relevant d'un autre régime*

*juridique, le local qui en résulte est soumis aux dispositions de la présente.*

*Le local qui fait l'objet d'une extension par surélévation ou par addition de construction, reste soumis aux dispositions de la présente loi, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 14-1.*

*Dans les cas visés aux deux précédents alinéas, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait. (...) »*

L'article 12 du projet de loi n° 867 vient accroître la protection des personnes vivant avec le titulaire du contrat de bail lorsque surviennent certains événements indépendants de leur volonté, à savoir le décès, l'abandon de domicile ou le départ définitif pour raison de santé dudit titulaire.

Cette protection est double. D'une part, les personnes visées par cet article pourront se maintenir dans les lieux jusqu'au terme du contrat initial et, d'autre part, elles disposeront du droit au renouvellement dans les conditions prévues à l'article 11 de la loi n° 1.235.

Louable et nécessaire, cette protection est néanmoins apparue comme insuffisante aux yeux de la Commission en ce qu'elle ne vise que certains aspects du régime de faveur institué par la loi n° 1.235.

Cela est d'autant plus regrettable que le présent projet de loi prend le soin d'insérer, comme bénéficiaires de cet article, les personnes protégées au sens de la loi n° 1.235. Cette nouveauté a le mérite d'éviter que la personne protégée non titulaire du contrat de bail ne soit dans l'obligation de trouver un nouveau logement au sein du secteur protégé en suivant l'ensemble d'une procédure qui présente, pour ainsi dire, des lourdeurs conséquentes pour chaque partie. *In fine*, on pourrait croire que les personnes protégées voient en réalité leur protection affaiblie car, par l'application de cet article, elles n'ont expressément droit qu'au maintien dans les lieux et au renouvellement du bail, non au bénéfice de l'ensemble des dispositions de la loi n° 1.235, ce à quoi elles peuvent légitimement prétendre. En conséquence, il se pourrait que la personne protégée soit enclina à suivre le processus normal d'attribution par mesure de sécurité, ce qui affaiblit considérablement le nouveau dispositif ainsi créé.

Aussi la Commission a-t-elle pris le parti de relever considérablement le niveau de protection

en amendant le troisième alinéa de l'article 16 de la loi n° 1.235 tel que modifié par l'article 12 du présent projet de loi. Le mécanisme bénéficiera également à l'ensemble des personnes visées par cet article, par souci d'égalité.

Notons également, en corrélation avec l'amendement de l'article 10 du présent projet de loi, que les personnes visées au présent article pourront bénéficier du droit au relogement s'il advient que, postérieurement au congé pour démolition intégrale, le titulaire du bail décède, abandonne son domicile ou se trouve contraint de le quitter pour des raisons de santé. Ceci devrait améliorer de manière significative le sort des personnes protégées et, notamment, les personnes d'un certain âge pour lesquelles il est indispensable d'assurer la stabilité de leur logement.

*Les deuxième et troisième alinéas de l'article 16 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont modifiés comme suit :*

*« (...) Ces personnes bénéficient des dispositions protectrices de la présente loi. »*

L'article 14 du présent projet de loi améliore sensiblement la position du locataire congédié à la suite de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire en lui permettant d'occuper un local vacant, ou qui le serait devenu par l'exercice du droit de reprise, appartenant au bailleur ou au bénéficiaire de la reprise.

La Commission approuve cette insertion mais a toutefois relevé que la nouvelle procédure présentait au moins une insuffisance.

Celle-ci a trait à l'essence même du système de relogement mis en place qui repose sur l'existence de locaux vacants dont le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise seraient propriétaires. La limitation induite peut avoir des conséquences humaines désastreuses lorsque la personne congédiée se trouve dans une situation de particulière vulnérabilité, par exemple, en raison de sa santé ou de son âge. A l'évidence, il ne saurait être question d'imposer au bailleur ou au bénéficiaire de la reprise de trouver un nouveau logement dans de telles hypothèses, ce serait aller au-delà de la fonction sociale qu'il est raisonnable d'imposer aux propriétaires. En revanche, cette fonction sociale incombe résolument à l'Etat qui ne peut laisser perdurer de telles situations de détresse. La Commission a donc décidé de modifier en ce sens le premier alinéa de l'article 16-6 de la loi n° 1.235.

*Le premier alinéa de l'article 16-6 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :*

*« Si le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise est propriétaire dans la Principauté d'un logement, vacant ou rendu vacant par l'exercice du droit de reprise, le locataire a le droit de l'occuper, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suit le congé donné. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie à titre personnel de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire. Lorsque le relogement n'a pu être effectué par le bailleur ou par le bénéficiaire de la reprise et que le locataire est une personne handicapée ou âgée de plus de 65 ans, le relogement doit être effectué par l'Etat. »*

L'article 15 du présent projet de loi n'appelant pas d'observations à ce stade, votre Rapporteur va désormais évoquer les modifications apportées à la loi n° 1.235 par l'article 16 du projet de loi touchant au rôle de la Commission Arbitrale. Cette dernière, encore faut-il le préciser, a pour délicate mission de veiller à la fixation du loyer lorsque survient un litige relatif à sa détermination.

Cette Commission Arbitrale joue assurément un rôle central, la détermination du loyer étant la pierre angulaire des baux consentis en vertu de la loi n° 1.235. L'observation des articles 25 à 28 qui en déterminent le régime permet, si besoin est, de s'en convaincre. En effet, celle-ci dispose d'une composition voisine d'une juridiction échevinale étant donné la présence d'un magistrat professionnel et de représentants assurant des fonctions d'assesseur. De plus, ces assesseurs ont l'obligation de prêter serment et peuvent subir une procédure de récusation. En outre, les décisions prononcées par cette Commission sont susceptibles d'être frappées de recours devant les juridictions de droit commun. Aussi cette Commission Arbitrale est-elle constitutive d'une véritable juridiction d'exception tranchant toute question relevant de sa compétence selon une procédure expressément établie.

La Commission Arbitrale présentée, votre Rapporteur va désormais exposer les points sur lesquels la Commission du Logement a centré sa réflexion et qui sont au nombre de deux.

Le premier résulte du projet de loi lui-même en ce que son article 16 abroge le quatrième alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.235 alors que ce dernier permettait pourtant d'assurer au locataire que son loyer n'excéderait pas un certain plafond, contribuant ainsi à la préservation du caractère social du secteur

protégé. Cette suppression ne pouvait être acceptée malgré l'argumentation retenue par l'exposé des motifs, à savoir que le maintien de ce plafond aurait eu pour conséquence de dissuader les propriétaires de procéder à la rénovation de leur logement. La Commission, consciente de ces réalités, pense néanmoins que ces problématiques appellent des réponses séparées de manière à ce que locataires et « petits » propriétaires ne soient pas lésés par les dispositions proposées. Cela sera examiné ultérieurement.

Le second élément trouve sa source dans un arrêt du Tribunal Suprême du 3 juin 2009 Association des locataires de Monaco c/ Etat de Monaco. Préalablement, votre Rapporteur tient à souligner le fait qu'il n'est nullement question de porter un jugement de valeur sur un arrêt rendu par la plus haute juridiction de la Principauté, pas plus qu'il ne s'agit de remettre en cause son bien-fondé. Votre Rapporteur tiendra pour acquis le fait que l'arrêt est l'émanation du droit existant et c'est précisément en cela qu'il remplit sa fonction essentielle. En effet, cet arrêt permet de mettre en exergue les lacunes qui innervent le fonctionnement de la Commission Arbitrale dans ce qui est pourtant sa mission fondamentale : la fixation des loyers en présence d'un différend. Il ressort clairement de cet arrêt qu'aucun texte n'oblige à ce jour l'Administration à communiquer, en cas de nouvelle location, l'ancien loyer pratiqué par le propriétaire. Il ressort également, tant de l'observation des textes que de l'arrêt, qu'aucune disposition n'impose au propriétaire de communiquer de telles informations. Paradoxalement, alors que le locataire conteste la fixation de son loyer par le propriétaire – l'inverse étant plutôt rare –, il ne dispose pas de la possibilité d'obtenir tous les éléments lui permettant d'appuyer sa demande. Dit de manière plus simple, il entend contester une augmentation par rapport à un loyer qu'il ne peut pas connaître, il ne peut donc en juger !

La Commission Arbitrale étant une juridiction à part entière, il est surprenant que son mode de fonctionnement n'intègre pas les principes directeurs les plus élémentaires de la procédure civile au titre desquels figure celui du contradictoire. L'impossibilité d'accéder aux informations pertinentes détenues par une partie au litige méconnaît assurément ce principe ainsi qu'un de ses corollaires, celui de l'égalité des armes, qui impose de compenser autant que faire se peut le déséquilibre, souvent structurel, des parties à un procès. De plus, il convient de rappeler que ces principes sont garantis par l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme et par la jurisprudence qui en découle.



Afin de restaurer une certaine forme d'équité et de veiller au respect des droits processuels fondamentaux, l'article 16 du présent projet de loi a donc été amendé en prenant inspiration sur les dispositions de l'article 16 du Code de procédure civile français. Afin de préciser le sens et la portée de cet ajout, il est mentionné que le juge pourra, au besoin, enjoindre aux personnes détenant les informations nécessaires à la détermination du loyer de les communiquer, y compris lorsqu'elles seront détenues par l'Administration.

*Le deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :*

*« La Commission arbitrale, saisie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, selon le cas en application du troisième alinéa de l'article 11 ou du troisième alinéa de l'article 18, tente de concilier les parties sur le montant du loyer. »*

*Il est inséré un cinquième alinéa à l'article 23 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 rédigé comme suit :*

*« La Commission arbitrale doit faire observer et observer elle-même le principe de la contradiction. A ce titre, elle doit permettre à chacune des parties d'avoir accès à toutes informations utiles à la fixation du loyer ou au fondement de ses prétentions, au besoin en ordonnant leur communication. »*

L'article 17 du présent projet de loi ne suscite, à vrai dire, aucune controverse notable dans sa rédaction actuelle. Il ne vise en l'espèce qu'à supprimer des dispositions transitoires devenues inutiles. Les articles concernés sont abrogés, sans pour autant qu'une renumérotation intervienne, créant ainsi un « vide » textuel.

Ainsi que le rappelait votre Rapporteur, il importe, à défaut de pouvoir étendre le secteur protégé, d'en limiter la réduction. Cette limitation n'étant pas suffisante, il importe d'optimiser les ressources existantes. Plus concrètement, le principe est en réalité simple et repose sur le fonctionnement même du secteur protégé. En effet, tout local devenant vacant doit faire l'objet d'une déclaration de sorte qu'il ne puisse, sauf exception, être soustrait au champ d'application de la loi.

Cependant, ce système déclaratif repose avant toute chose sur la bonne volonté de ceux qui doivent le pratiquer. Il n'est nullement question de remettre en cause la bonne foi des propriétaires. Néanmoins, le droit s'inscrit nécessairement dans une logique préventive et curative et il importe, en conséquence, de se prémunir contre les multiples failles que comprend tout système.

La loi n° 1.235 comporte un certain nombre de sanctions et de procédures. L'analyse de ces dispositions permet de mettre en exergue leur talon d'Achille puisqu'aucune procédure permettant de contrôler la vacance des locaux n'existe à ce jour au sein de la loi n° 1.235. L'observation est d'autant plus surprenante que le droit monégasque comporte de nombreuses procédures permettant à des personnes d'effectuer des visites de locaux et, au besoin, à des perquisitions, saisies ou confiscations. L'archétype en est très certainement la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques dont les articles 18 à 21 octroient des pouvoirs particulièrement étendus à certains agents et fonctionnaires de l'Etat, afin que ces derniers puissent contrôler la bonne application des dispositions législatives ou réglementaires y afférentes.

Contrôler un local n'est donc nullement un « tabou », aussi doit-il en être de même pour la vacance d'un local, quand bien même ce local serait destiné à l'habitation et non à l'exercice d'une activité professionnelle. En effet, si la Constitution du 17 décembre 1962 garantit expressément l'inviolabilité du domicile en son article 21, ledit article autorise les visites domiciliaires dans les cas et sous les conditions prévus par la loi. Tel est précisément l'objet de l'amendement proposé. Le Législateur se trouve, par conséquent, dans son domaine réservé.

Le cadre monégasque étant précisé, votre Rapporteur va s'efforcer de présenter le dispositif ainsi créé.

Sur le plan formel, la procédure de contrôle de la vacance des locaux se substitue à l'ancien Titre IV relatif aux dispositions transitoires et emprunte les articles qui y étaient relatifs. La procédure de vacance des locaux comprend, de ce fait, quatre articles :

- l'article 30 pose le principe d'un contrôle et identifie les personnes concernées par ces opérations ;
- l'article 31 traite essentiellement des garanties substantielles permettant un respect scrupuleux des droits fondamentaux ;
- l'article 32 concerne la procédure de contrôle proprement dite ;
- l'article 33 prévoit les conséquences d'une procédure qui conduirait à la constatation effective de la vacance d'un local.

La procédure ainsi créée peut apparaître, de prime abord, particulièrement lourde et formaliste.

Pourtant, il s'agit là d'un mal nécessaire, rappelons, ainsi que le disait le théoricien du droit VON JHERING, que « la procédure est la sœur jumelle de la liberté ». Il eût été impensable que le niveau de garantie octroyé en la matière ne soit pas des plus élevés, ce qui explique que le modèle choisi ait été pris par référence à la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme telle qu'elle résulte de son arrêt *Ravon c/ France* du 21 février 2008. En effet, la Commission a considéré que cet arrêt permettait de mettre en évidence les qualités requises pour une telle procédure, à savoir protection des personnes et pragmatisme juridique. Aussi le contrôle de la vacance trouve-t-il sa source directement dans le droit monégasque tel qu'il résulte de sa nécessaire adaptation aux exigences du Conseil de l'Europe.

Sur un plan substantiel, plusieurs garanties ont donc été posées, ces dernières poursuivant toutes les mêmes objectifs : veiller au respect des droits de la défense et assurer une immixtion proportionnée dans la sphère privée des individus. Cela se traduit d'ailleurs de plusieurs manières : existence de voies de recours à tous les stades de la procédure ; mécanisme d'autorisation et de contrôle judiciaires ; soumission des agents habilités au secret professionnel... L'importance est que leur existence et leur effectivité soient assurées à tous les stades de la procédure.

Après avoir exposé ces éléments, votre Rapporteur va désormais présenter brièvement l'ossature de la procédure qui s'articule autour de trois étapes principales : le déclenchement du contrôle, la constatation proprement dite et les conséquences qui en résultent.

*A priori*, le système envisagé reposera sur des contrôles inopinés et non pas réguliers. Il appartiendra aux agents et fonctionnaires habilités de prendre les initiatives qui s'imposent au gré des circonstances. A ce titre, le recours aux agents habilités et leur soumission à une discipline précise puisent leur inspiration dans les dispositions de la loi n° 1.144 précitée.

Ces agents auront la possibilité, après autorisation d'un juge, de consulter certains organismes qui, par leur activité, sont susceptibles de fournir des renseignements pertinents sur l'effectivité de la résidence en Principauté de la personne qui est juridiquement censée occuper le logement dont la vacance sera éventuellement contrôlée. Ces éléments devront être portés à la connaissance du Ministre d'Etat qui pourra alors décider du déclenchement d'une constatation de la vacance des locaux. En toute hypothèse, le Ministre d'Etat devra informer la personne qui doit juridiquement occuper le local. Si

cette personne refuse ou ne souhaite pas répondre, il ne sera possible de passer outre ce refus de consentement qu'au travers d'une autorisation délivrée par ordonnance du président du tribunal de première instance ; ordonnance dont le formalisme est détaillé par la présente loi.

Notons que si cette ordonnance n'est nécessaire qu'en cas de refus ou d'abstention, il ne faut pas en déduire pour autant que la personne qui consent à la visite ne bénéficie d'aucune protection. Quelle que soit son attitude, la visite domiciliaire est placée sous le contrôle du magistrat précité et les ordonnances qu'il rendra pourront être frappées d'un recours devant le premier président de la cour d'appel. Soulignons également, qu'en toute circonstance, aucune perquisition, saisie ou confiscation ne pourra intervenir : le seul objectif est de dresser des constats en vue de déterminer si, oui ou non, le local est vacant.

Le déroulement de la visite est, somme toute, très classique et n'appelle pas de commentaires particuliers, si ce n'est toutefois que cette visite dispose d'un régime calqué sur les perquisitions que connaît le droit pénal monégasque. Ceci témoigne, une fois de plus, de l'attachement des membres de la Commission au respect des droits fondamentaux.

Lors de l'achèvement de la visite, le procès-verbal relatant son déroulement devra être communiqué aux personnes intéressées au titre desquelles figurent le président du tribunal de première instance, le Ministre d'Etat et la personne présente sur les lieux. Cette dernière pouvant être, par exemple, le propriétaire ou son représentant dûment mandaté. A cet égard, si le propriétaire peut se faire assister par la personne de son choix, il a été considéré comme opportun de prévoir expressément la possibilité, pour les personnes soumises au secret professionnel, de se faire assister par le représentant de l'ordre ou de l'association professionnelle dont elle dépend. Ils bénéficieront d'ailleurs d'une forme de pouvoir de blocage tant que la personne requise ne sera pas présente.

S'il résulte de l'ensemble des opérations de contrôle que le local est effectivement vacant, le Ministre d'Etat devra assurer la « réinsertion » du local vacant au sein du secteur protégé en enjoignant au propriétaire de procéder à la déclaration de vacance prévue par l'article 35 de la loi. Aucune sanction pécuniaire particulière n'a été prévue au titre de la vacance même. Toutefois, le propriétaire qui ne se conformerait pas à la procédure de déclaration encourrait une amende administrative dont le montant ne pourra être supérieur à 50.000 euros.

*Le titre IV et les articles 30 à 33 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont modifiés comme suit :*

*« TITRE IV – De la vacance des locaux*

*Article 30 :*

*Les fonctionnaires et agents habilités, commissionnés et assermentés de la direction de l'habitat peuvent, au titre du contrôle de la vacance d'un local soumis à la présente loi, consulter les fichiers des organismes chargés de la distribution, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de l'accès à internet, du courrier, ainsi que les fichiers tenus par les professionnels de l'immobilier, en vue de prendre connaissance des informations strictement nécessaires à la recherche des locaux vacants, à la détermination de la durée de la vacance et à l'identification du propriétaire ou du titulaire du droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation sur les locaux. Ces fonctionnaires et agents sont soumis aux dispositions des articles 308 du Code pénal et 32 du Code de procédure pénale.*

*La procédure de consultation décrite à l'alinéa précédent ne peut avoir lieu qu'après autorisation expresse par ordonnance du président du tribunal de première instance.*

*S'il ressort de la consultation des fichiers mentionnés à l'alinéa premier l'existence d'une ou plusieurs raisons plausibles permettant de conclure à la vacance des locaux, le Ministre d'État recourt aux services des fonctionnaires et agents visés à l'alinéa premier afin qu'ils procèdent à une visite du local.*

*Le Ministre d'État informe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le propriétaire ou le titulaire du droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation, de la décision de procéder à une visite du local, des motifs qui la justifient, des modalités de son exercice et sollicite son autorisation en vue de procéder à la visite.*

*Le propriétaire ou le titulaire du droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation informe le Ministre d'État, dans un délai de cinq jours à compter de la réception du courrier mentionné à l'alinéa précédent, de son intention ou non d'autoriser la visite et, le cas échéant, de sa présence sur les lieux. Il peut également mandater toute personne de son choix pour le représenter lors de la visite.*

*En cas de refus, ou à défaut de réponse dans un délai de cinq jours ouvrables à compter de la réception du courrier mentionné à l'alinéa précédent, la visite ne peut avoir lieu qu'après autorisation expresse par ordonnance du président du tribunal de première instance.*

*Article 31 : Le président du tribunal de première instance vérifie que la demande d'autorisation de*

*constatation de la vacance des locaux qui lui est soumise est fondée. Le Ministre d'État communique, à cette fin, tous les éléments d'information qui sont en sa possession et de nature à justifier la demande d'autorisation.*

*L'ordonnance d'autorisation comporte, à peine de nullité, les mentions ci-après énoncées :*

- 1. l'adresse des lieux à visiter ;*
- 2. la date et l'heure de la visite ;*
- 3. le nom du ou des fonctionnaires et agents chargés de procéder à la visite ;*
- 4. les délais et voies de recours à la disposition du propriétaire ou du titulaire du droit d'usage ou d'habitation ;*
- 5. les motifs de nature à justifier l'exercice de la visite du local ;*
- 6. les constats que le ou les fonctionnaires ou agents sont autorisés à effectuer.*

*En toute hypothèse, cette ordonnance ne confère qu'un droit de visite en vue de dresser, par procès-verbal, la constatation de la vacance du local. Elle ne saurait permettre l'exercice de perquisitions et de saisies.*

*L'ordonnance est notifiée au propriétaire ou au titulaire du droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation, ou, à défaut, son représentant, soit verbalement contre récépissé ou émargement au procès-verbal, soit, en l'absence de ces derniers, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*La visite est effectuée sous le contrôle du président du tribunal de première instance qui peut, à tout moment, décider d'en suspendre l'exécution. Il connaît de tout recours relatif à la contestation de l'exercice de la visite selon la procédure des référés.*

*Les ordonnances rendues dans le cadre de la procédure de visite par le président du tribunal de première instance sont susceptibles d'appel auprès du premier président de la cour d'appel dans un délai de 8 jours à compter de leur notification.*

*Les ordonnances du premier président de la cour d'appel sont susceptibles d'un pourvoi en révision dans un délai de 15 jours à compter de leur notification.*

*Article 32 :*

*La visite ne peut avoir lieu avant six heures et après vingt et une heures. Elle se déroule en présence du propriétaire ou du titulaire du droit d'usage ou d'habitation ou, à défaut, de son représentant régulièrement mandaté à cet effet. Lorsque le propriétaire ou le titulaire du droit d'usufruit, d'usage*

ou d'habitation est une personne qui exerce une profession l'astreignant au respect du secret professionnel, il peut demander à ce que la visite n'ait lieu qu'en la présence de la personne responsable de l'ordre ou de l'organisation professionnelle à laquelle elle appartient ou, à défaut, de leur représentant.

En cas d'impossibilité ou de refus exprès des personnes susmentionnées, les fonctionnaires et agents visés à l'alinéa premier de l'article 30 requièrent le concours de deux officiers de police judiciaire. Ils en informent, par tous moyens et à bref délai, le président du tribunal de première instance.

Les fonctionnaires et agents visés à l'alinéa premier de l'article 30 dressent un procès-verbal relatant le déroulement de la visite et les constatations opérées.

Ils prennent acte des éventuelles justifications fournies par la personne présente. Ils l'informent verbalement des délais et voies de recours dont elle dispose.

Ils communiquent l'original du procès-verbal au président du tribunal de première instance. Ils en remettent une copie à la personne présente sur les lieux ou, en son absence, procèdent à sa notification à bref délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Une copie est également adressée au Ministre d'État dans les mêmes conditions de forme et de délai.

#### Article 33 :

S'il résulte du procès-verbal établi au titre de la procédure prévue aux articles 30 à 32 que la vacance du local est effective, le Ministre d'État enjoint au propriétaire de procéder conformément aux dispositions de l'article 35. »

Votre Rapporteur l'évoquait précédemment, il est important de scinder la protection des locataires et l'intérêt des petits propriétaires en amoindrissant pour eux la charge que leur fait peser un système qui ne sied à personne. En effet, votre Rapporteur tient à souligner que le présent projet de loi, à l'instar des précédents relatifs au secteur protégé, repose sur une dichotomie entre les locataires et les propriétaires. Au demeurant, s'agissant d'une législation sur les baux d'habitation, il n'y a rien de surprenant au sens juridique du terme. En revanche, au vu des spécificités monégasques, cette distinction paraît peu adaptée aux réalités du secteur protégé qui reposent davantage sur un triptyque appelant à nuancer la qualité de propriétaire. En vulgarisant le trait, on pourrait ainsi dire qu'il existe les locataires, les « petits propriétaires » et les autres propriétaires.

Partant de ce constat, il est apparu indispensable à la Commission de songer à l'introduction d'un

mécanisme d'aide financière au bénéfice de ces « petits propriétaires » ; le Gouvernement ayant, quant à lui, fait part que le projet d'une aide financière permettant d'améliorer le sort des propriétaires en renforçant la valeur locative de leurs appartements était à l'étude, sans pour autant que cela ait été réaffirmé depuis.

Cela étant, l'aide financière ainsi instaurée doit être soigneusement distinguée de celles qui existent déjà en droit monégasque et qui sont prévues par l'Arrêté Ministériel n° 2005-275 du 7 juin 2005 ; ce dernier devant être complété par les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 16.590 du 29 décembre 2004.

En commençant par les propriétaires concernés, votre Rapporteur l'a maintes fois rappelé, il est nécessaire de poser les critères d'identification à même de permettre une insertion optimale de la nouvelle catégorie juridique de « petit propriétaire ». L'arrêté ministériel précité fixe, sur ce sujet, le critère de cinq appartements. Ainsi, le propriétaire ne peut prétendre à l'aide financière que s'il est propriétaire de moins de cinq appartements. Si la Commission a bien évidemment songé à l'insertion d'un critère unique et quantitatif, force est de constater que ce critère a très rapidement été considéré comme insatisfaisant. Elle a donc orienté sa réflexion vers un faisceau de critères à considérer de manière égalitaire et globale. Ces derniers ont pour dénominateur commun de se rapporter aux immeubles appartenant aux différents propriétaires : il s'agira de la quantité d'appartements, de leur superficie, de leur localisation, de leur valeur pécuniaire et de leur catégorie au regard du nombre de pièces qu'ils comportent. Néanmoins, malgré cette identification dans le texte de la loi elle-même, il n'appartenait pas à la Commission de dresser avec exactitude les éléments d'application permettant leur transposition tangible. Elle a donc renvoyé à un arrêté ministériel le soin de les envisager.

En revanche, la Commission n'a pas jugé utile d'introduire une condition tenant à l'antériorité de l'acquisition ou de la mise en propriété à l'image de l'article 2 de l'arrêté ministériel précité. En outre, il a été considéré comme préférable de ne pas poser de critère d'exclusion *ratione personae* dans la loi. Il appartiendra aux textes réglementaires d'en poser si cela s'avérait nécessaire.

Pour ce qui est des travaux concernés, la vision de l'aide telle que proposée par le Conseil National s'écarte également de celle qui est retenue par les textes d'application, sans pour autant que cela conduise à une exclusion réciproque. Sans doute

serait-il préférable de considérer que les dispositifs sont appelés à se compléter.

La délimitation des travaux a précisé cette fonction. L'amendement retenu par la Commission les identifie par le cumul de deux éléments :

- une référence *a contrario* par rapport aux travaux de démolition ou de construction prévus au sein même de la loi n° 1.235, ce qui revient à exclure les travaux figurant aux articles 14, 14-1 et 15 ;
- une référence à la finalité des travaux envisagés qui devront avoir pour objectifs l'amélioration du confort ou la mise aux normes d'hygiène et de sécurité des locaux dont le locataire a la jouissance ou des équipements et accessoires de l'immeuble faisant l'objet d'un usage commun.

Contrairement au premier élément, qui n'appelle pas de commentaires particuliers, le second élément nécessite quelques éclaircissements en vue d'affirmer la spécificité des termes employés. En effet, l'Ordonnance Souveraine n° 16.590 du 29 décembre 2004 fixe la notion de « norme de sécurité et de confort ». Sans prétendre à l'exhaustivité, on peut dire que cette ordonnance fixe avant tout les conditions minimales d'habitabilité et de décence. Dit autrement, un local qui ne disposerait pas de ces caractéristiques ne pourrait pas prétendre recevoir la qualification de local à usage d'habitation. Le recours aux expressions de « norme de confort » ou « d'éléments de confort » ne doit pas masquer cette évidence. Votre Rapporteur citera, en guise d'illustration, quelques exemples tirés de l'article 7 de l'ordonnance susmentionnée.

Sont ainsi visés : « une installation sanitaire intérieure au local comprenant un water-closet, séparé de la cuisine et de la pièce où peuvent être pris les repas, ainsi qu'un équipement pour la toilette corporelle, en bon état d'usage et de fonctionnement, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées ; un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne ; une ou plusieurs portes d'entrée dotées d'une serrure à clef ou d'un dispositif de fermeture gouvernant l'accès du local, en bon état d'usage et de fonctionnement ».

Ces éléments, s'ils sont d'une indéniable nécessité, ne correspondent pas réellement à l'acception traditionnelle du confort. Sont-ils réellement des éléments à partir desquels le propriétaire peut fonder l'attractivité de son logement afin de justifier, à terme, un loyer éventuellement plus élevé ?

Les équipements et installations visées par l'Ordonnance Souveraine n° 16.590 du 29 décembre 2004 doivent donc être compris comme la base indispensable à toute location et il est heureux que l'Etat ait mis en place un dispositif d'aide permettant à tous les locaux d'en être pourvus.

Aussi la terminologie retenue par l'amendement de la Commission revêt-elle une importance décisive puisqu'il est question de « l'amélioration du confort » et non de la mise aux normes de confort. La Commission entend donc intégrer ce qui est actuellement prévu et aller au-delà pour le reste en permettant les travaux d'agrément. La rédaction de l'amendement, en insérant le terme de « rénovation », démontre clairement cette volonté de la Commission.

Il faut également souligner, qu'à la différence d'une norme de confort qui se prête plus facilement à une énumération au travers d'un texte réglementaire, l'amélioration du confort n'a pas vocation à être précisée au sein d'un texte réglementaire. Il importe de laisser un maximum de souplesse à l'autorité administrative compétente dans le but de privilégier une approche fondée sur le cas par cas, mieux adaptée en la matière.

Au final, les travaux peuvent ainsi servir à l'attrait du logement comme à la décence que le locataire est légitimement en droit d'attendre. L'objectif poursuivi par la Commission étant que le propriétaire ne soit pas dissuadé d'accroître la valeur de son bien, tout en préservant le locataire d'une hausse intempestive du loyer dont le but serait l'obtention d'un « retour sur investissement », par ailleurs légitime.

Pour autant, la Commission n'entend certainement pas autoriser, directement comme indirectement, les dépenses somptuaires ou voluptuaires. Si l'amélioration et la rénovation sont visées, l'indécence et la démesure ne le sont en aucun cas. En effet, la Commission a pris le soin, à l'instar des dispositions réglementaires d'application, de plafonner le *quantum* de l'aide financière. Néanmoins, elle invite le Gouvernement à ne pas maintenir les plafonds qui existent à ce jour et que votre Rapporteur va exposer afin de montrer leur caractère manifestement inadapté aux réalités de la Principauté :

- 3.000 euros pour un studio ;
- 3.500 euros pour un appartement de type F2 ;
- 4.000 euros pour un appartement de type F3 ;
- 4.500 euros pour un appartement de type F4.

Il est cependant vrai que l'Etat peut également accorder des prêts à des taux très bas (1 %). Pour

autant, ce dispositif ne semble pas satisfaisant selon les dires des propriétaires. Ces derniers invoquent, entre autres, la particulière lourdeur de la procédure mais aussi son coût et son risque potentiel. En effet, l'article 20 de l'arrêté ministériel susmentionné dispose que le propriétaire doit grever son bien d'une hypothèque au profit de l'Etat afin de pouvoir bénéficier du prêt. Bien que cette sûreté n'expose pas davantage le propriétaire à une saisie de son bien qu'une simple dette – rappelons que la mise en œuvre d'une mesure d'exécution forcée ne nécessite pas d'avoir une hypothèque, cette dernière ne permettant qu'un paiement prioritaire – cette inscription serait de nature à dissuader le propriétaire d'avoir recours aux aides que l'Etat lui accorde. Peut-être cela serait-il lié au coût de l'inscription ? Si tel était le cas, une dispense serait alors envisageable. Ou alors est-ce lié à l'absence de publicité, entendue ici comme une communication insuffisante ? Ce n'est d'ailleurs pas le très récent communiqué du Gouvernement paru au Journal de Monaco du 4 mars dernier qui change fondamentalement la donne. Ce communiqué n'étant qu'une tentative infructueuse de modération de la portée des travaux du Conseil National.

Toujours est-il que, quelles que soient les raisons, il est manifeste que les aides accordées n'ont guère de succès. Pour ce qui est des prêts immobiliers, 1.300.000 euros ont été budgétés de 2006 à 2010 et seulement 12.000 euros ont été effectivement utilisés. En matière de subventions, 1.000.000 d'euros ont été budgétés sur la même période et à peine 32.500 euros ont été attribués. Cela laisse manifestement songeur et indique clairement que la réflexion doit être poursuivie, tant sur la nature de l'aide que sur la procédure qui l'accompagne.

Aussi est-ce donc dans un esprit de souplesse que les membres de la Commission ont souhaité procéder à l'organisation formelle de la procédure.

Ainsi, le propriétaire adressera sa demande au Ministre d'Etat et celle-ci sera instruite par les Services compétents, préalablement à toute décision d'octroi. Le propriétaire devant, à cet égard, fournir tous les justificatifs nécessaires à l'évaluation des travaux ; ceux-ci devront par ailleurs être déterminés par arrêté ministériel. A cet égard, votre Rapporteur ne peut qu'inviter le Gouvernement à favoriser l'attribution des travaux à des entreprises monégasques conformément aux règles du *vade mecum* du bâtiment.

Le versement de l'aide pourra être postérieur à l'achèvement des travaux, à l'instar, notamment, du « prêt à la famille ». Toutefois des acomptes pourront bien évidemment être versés au fur et à mesure de

l'exécution des travaux. Il appartiendra simplement à l'autorité administrative compétente d'apprécier si la situation le justifie ou non, ce qui privilégie le « sur mesure » et permet d'éviter l'écueil d'une excessive rigidité.

Enfin, en guise de contrepartie à l'aide étatique, le propriétaire devra s'engager à maintenir son bien dans le secteur locatif pendant une durée ne pouvant être inférieure à douze années. Ce chiffre ayant été choisi en raison de la durée légale d'un bail d'habitation du secteur protégé qui est de six années : le double étant apparu comme raisonnable au vu du soutien financier apporté. Par ailleurs, la durée de douze ans étant, en droit, fréquemment utilisée pour définir la qualité de « bail d'habitation de longue durée ».

Afin de se prémunir contre d'éventuelles dérives, une sanction pécuniaire a également été prévue « en cas de fraude ou de non respect des dispositions de la présente loi ». Ce dernier cas recoupant non seulement la violation des conditions ayant justifié l'octroi de l'aide financière mais également la fixation d'un loyer qui se révélerait supérieur à celui qui aurait dû être fixé. Rappelons que le rôle de la Commission arbitrale a été renforcé, ce qui permettra de veiller au respect scrupuleux des règles de fixation du loyer.

Quant à la sanction elle-même, elle est proche de celle que retient traditionnellement le droit administratif pour des cas similaires, c'est-à-dire le remboursement de l'intégralité des sommes versées au taux de l'intérêt légal, assorti, selon la volonté de l'autorité compétente, d'une sanction administrative dont le montant ne pourra excéder 50.000 euros. Ce dernier montant ayant été fixé afin d'harmoniser les sanctions administratives figurant au sein de la loi n° 1.235, conformément à l'esprit du présent projet de loi.

Pour ce qui est de l'insertion de ce dispositif, l'article 34-1 nouveau vient à la suite de l'article 34 qui est relatif à l'aide différentielle au logement. De cette manière, les aides octroyées par l'Etat se trouvent regroupées, ce qui renforce la lisibilité du texte. Subsidièrement, cet amendement d'ajout conduit à une renumérotation des articles du présent projet de loi :

*Il est inséré à la suite de l'article 34 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 34-1 rédigé comme suit :*

*« Le propriétaire des locaux donnés à bail conformément aux dispositions de la présente loi peut, afin de faire procéder à des travaux autres que ceux mentionnés aux articles 14, 14-1 et 15 alinéas trois et quatre, solliciter l'octroi d'une aide financière de l'Etat.*

*Ces travaux doivent avoir pour objet l'amélioration du confort, la rénovation ou la mise aux normes d'hygiène ou de sécurité des locaux dont le locataire a la jouissance exclusive ou des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun.*

*Sont admis au bénéfice de l'aide les propriétaires qui remplissent les conditions fixées par arrêté ministériel variant en fonction des critères ci-après déterminés : la quantité d'appartement dont le demandeur est propriétaire en Principauté ; leur catégorie ; leur valeur pécuniaire ; leur superficie ; leur localisation.*

*Le propriétaire sollicite l'octroi de l'aide auprès du Ministre d'Etat, préalablement au commencement des travaux, dans des conditions fixées par arrêté ministériel.*

*La décision d'octroi de l'aide financière doit être antérieure au commencement des travaux, sauf dérogation accordée par le Ministre d'Etat pour motif légitime.*

*L'aide est versée, sur déclaration d'achèvement des travaux, après vérification de la conformité des travaux réalisés avec ceux ayant justifié la décision d'octroi. Elle nécessite la présentation des factures ou autres justificatifs par les personnes qui y ont procédé. Le versement peut être effectué, soit au propriétaire, soit auprès des personnes chargées de la réalisation des travaux.*

*Les travaux doivent débiter dans un délai de six mois à compter de la décision d'octroi de l'aide financière et être achevés dans un délai de deux ans à compter de cette même date, sauf prorogation accordée par le Ministre d'Etat pour motif légitime.*

*Le propriétaire informe le Ministre d'Etat de l'avancée effective des travaux.*

*Des acomptes peuvent être versés, au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, sans toutefois pouvoir excéder 70 % du montant prévisionnel de l'aide financière octroyée. Le complément sera versé après déclaration de l'achèvement des travaux.*

*En toute hypothèse, l'aide octroyée ne saurait excéder un plafond fixé par arrêté ministériel en vertu des critères figurant à l'alinéa deuxième du présent article.*

*Le propriétaire s'engage à donner à bail le ou les appartements ayant fait l'objet desdits travaux pendant une durée minimale de douze années.*

*En cas de fraude ou de non respect des dispositions de la présente loi, le propriétaire s'expose au remboursement immédiat des sommes octroyées au*

*taux de l'intérêt légal. Il encourt en outre une amende administrative dont le montant ne peut excéder 50.000 euros. ».*

La Commission s'est ensuite attachée à l'examen de l'article 20 (anciennement 19) du présent projet de loi, qu'elle a néanmoins dû analyser en parallèle avec les dispositions de l'article 22 (anciennement 21) du projet de loi puisque le travail formel de réécriture mentionné dans l'exposé des motifs a conduit au passage de dispositions d'un article à l'autre.

De manière générale, cet article pose une procédure assez lourde et qui relate le processus de mise en location d'un immeuble du secteur protégé. A cet égard, la Direction de l'Habitat devient, par le biais du présent projet de loi, l'organe-pivot de la bonne application des dispositions de la loi n° 1.235. Si votre Rapporteur ne souhaite pas s'attarder sur l'ensemble de la procédure, il tient à souligner l'importance que pourra avoir en pratique la remise du contrat de bail à la Direction de l'Habitat. Votre Rapporteur espère que la Direction de l'Habitat profitera de cette remise, ou du visa qu'elle détient, pour contrôler le contenu des clauses contractuelles proposées aux locataires. Il est en effet indiscutable que certaines clauses destinées à apeurer un locataire d'ores et déjà en situation de faiblesse sont, non seulement contraires au droit, mais surtout contraires aux valeurs humaines. Citons pour exemple le cas d'une clause qui obligerait, sous contrainte financière, un locataire à quitter son domicile à compter du terme du bail, alors qu'il dispose d'un droit au maintien dans les lieux et du renouvellement que cela induit.

Sous cette réserve, la Commission a formulé deux amendements.

Le premier a trait à une demande de l'ensemble des entités consultées : instaurer une procédure permettant la visite anticipée du local. Par visite anticipée, il faut entendre la possibilité de faire visiter son appartement alors que le locataire est encore dans les lieux. Cette dernière pourra donc être organisée entre la délivrance du congé ou la délivrance du préavis et le départ effectif du locataire. Afin d'assurer le respect de l'ordre des priorités, le propriétaire, ou éventuellement son représentant, devra prendre contact avec la Direction de l'Habitat afin que cette dernière lui communique le nom ou la liste des personnes intéressées. Cet amendement s'inscrit dans un esprit de pur pragmatisme et il est d'ailleurs curieux que cette possibilité ait été jusqu'à présent prohibée.

Le second amendement vise à rétablir une condition mystérieusement supprimée lors de la

réécriture des articles 35 et 36 de la loi n° 1.235. L'analyse montre en effet que ce transfert de dispositions a conduit à l'omission de certaines mentions dont l'importance ne peut valablement être niée puisqu'elles concernent les modalités de location à des personnes non protégées.

En l'état du droit positif, le propriétaire qui entend louer son bien à une personne non protégée doit justifier de deux conditions :

- n'avoir trouvé aucun candidat à la location parmi les personnes protégées malgré une publication à trois reprises et à un mois d'intervalle de son offre de location au Journal de Monaco ;
- que le loyer qu'il demande ait été établi conformément à l'article 18 et après fixation par la Commission Arbitrale saisie spécialement à cet effet par le propriétaire.

Cette dernière condition revêt une importance toute particulière étant donné que le fait de n'avoir trouvé aucun candidat parmi les personnes protégées peut éventuellement avoir pour cause le non respect des règles de détermination des loyers. Si cette procédure est certes contraignante, elle est une garantie essentielle de la préservation de la vocation sociale du secteur protégé.

Votre Rapporteur trouve d'ailleurs très surprenant qu'aucune mention expresse de cette suppression ne figure dans l'exposé des motifs du projet de loi. Certes le Gouvernement attire l'attention sur la suppression du plafond liant la Commission Arbitrale dans une hypothèse particulière mais à aucun moment cela n'apparaît clairement. Aucune justification réelle ne figure donc en l'espèce.

Considérant que cette suppression peut s'avérer préjudiciable aux personnes protégées, qui pourraient être dissuadées de conclure un contrat de bail, ainsi qu'à la bonne application de la loi elle-même, la Commission a décidé de réintroduire cette seconde condition au sein de l'article 35 de la loi n° 1.235, amendant en conséquence le huitième alinéa de l'article 20 du présent projet de loi :

*L'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :*

*« (...) Toutefois, le propriétaire peut, antérieurement à la déclaration de vacance et à compter de la délivrance du congé ou du préavis, faire procéder à la visite anticipée des locaux appelés à devenir vacants. Il en informe préalablement la direction de l'habitat qui, en retour, contacte les personnes inscrites en qualité de personnes protégées. (...) »*

*Si aucune location n'est intervenue malgré une publication de l'offre dans le Journal de Monaco à trois reprises et à un mois d'intervalle au plus tard et que le loyer figurant dans cette offre a été établi conformément à l'article 18 et après fixation par la commission instituée à l'article 23 saisie spécialement à cet effet par le propriétaire, celui-ci peut consentir un bail à une personne non protégée au sens des articles 3 et 4. Ce bail, qui doit être conclu dans un délai de six mois, ne peut être consenti pour une durée supérieure à six ans et ne peut ouvrir droit au versement de l'allocation visée à l'article 34. Au terme du bail ou en cas de départ anticipé du locataire, les dispositions de la présente loi sont applicables. À défaut de location, il est procédé conformément aux alinéas quatre et suivants du présent article. (...) »*

Pour conclure, votre Rapporteur souhaiterait rappeler ce qui, pour le Conseil National et la population de Monaco, relève de l'évidence mais qui, apparemment, peine à trouver une traduction concrète en cette période difficile.

Jamais le nombre de demandeurs monégasques n'a été aussi important :

- 70 nouvelles inscriptions durant l'année 2010 ;
- 361 Monégasques inscrits au 31 décembre 2010, ce qui représente le tiers des personnes inscrites.

Alors que le secteur domanial devait prendre le relais du secteur protégé en matière de logement des Monégasques, force est de constater que l'inverse est en train de se produire : le secteur protégé est appelé à être majoritairement composé de Monégasques.

Pourtant, la Principauté doit pouvoir disposer d'une population stable et effective, au-delà des Nationaux. Les enfants du pays sont l'exemple symptomatique d'une population qui a participé à la grandeur de Monaco et qu'ils considèrent comme leur Pays de cœur. Ils sont une part de notre identité. Votre Rapporteur se permettra à cet égard une once d'ironie : faut-il que les enfants du pays soient classés comme patrimoine national pour que leurs problèmes trouvent une solution effective ?

Le Conseil National martèlera donc au Gouvernement qu'il est urgent de trouver une solution et, davantage encore, de la mettre en pratique. Toute abstention inconsidérée pourrait avoir des conséquences humaines dramatiques remettant en question les valeurs que tous nous partageons et auxquelles la Principauté se doit de montrer son attachement.

Ne nous y trompons pas, le secteur protégé n'est pas l'apanage des seuls enfants du pays car de plus en



plus de Monégasques sont contraints de l'intégrer en raison de la pénurie de logements domaniaux. Si je reviens sur mon propos liminaire, c'est pour rappeler qu'au 31 décembre 2010, 361 foyers monégasques étaient inscrits en qualité de protégés auprès de la Direction de l'Habitat. Ce chiffre officiel qui nous a été communiqué par le Gouvernement, je n'hésite pas à le redire, est le plus élevé depuis 2001 ! Jamais un tel niveau n'avait été atteint. Ceux qui accusent la Majorité du Conseil National de faire de l'électoratisme avec le logement des Monégasques et qui sont prêts à sacrifier des logements domaniaux devront assumer leurs responsabilités devant nos compatriotes. En ce qui concerne la Majorité, le choix politique est clair : le secteur protégé devra perdurer aussi longtemps que la pénurie des logements domaniaux et la problématique du secteur intermédiaire ne seront pas résolues.

Durant ce laps de temps qui sépare la théorie de la pratique – et même au-delà – la majorité continuera de mener seule son combat pour le logement des Monégasques et des enfants du pays afin que soit assuré un niveau de protection qu'il importe de conserver.

En raison de l'ensemble des considérations que votre Rapporteur vient d'évoquer, il ne peut que vous inviter à voter en faveur du présent projet de loi tel qu'amendé par la Commission du Logement.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Je vous remercie Monsieur ROSE pour cette lecture claire d'un rapport qui était long et précis.

Monsieur le Ministre, souhaitez-vous intervenir après la lecture de ce rapport ?

**M. le Ministre d'Etat.-** Monsieur le Président, je vous remercie.

Je tiens à vous remercier en tout premier lieu pour la lecture du rapport de la Commission du Logement, Monsieur ROSE, dont la teneur, comme vous pouvez l'imaginer, a retenu toute l'attention du Gouvernement.

Pour ma part et à l'instar de l'auditoire qui assiste à nos débats de ce soir, je vous accorderai, Monsieur ROSE, toute la clémence que vous demandez, en début d'exposé.

Oui, la problématique du logement est au cœur des préoccupations de Monaco, des Monégasques et plus encore de sa population au sens large.

Oui, il s'agit bien d'une priorité à laquelle le Gouvernement adhère totalement.

Sans me lancer dans un exposé aussi exhaustif que celui que vous venez de nous présenter au nom de la Commission du Logement, je voudrais tout d'abord réaffirmer ici, simplement mais de façon solennelle, que le Gouvernement Princier est, tout autant que le Conseil National, attentif aux difficultés de logement des personnes que l'on désigne comme des enfants du pays qui, bien qu'étrangères, ont avec la Principauté des attaches anciennes, ce qui impose de penser au devenir du secteur ancien d'habitation.

Depuis le vote de la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004, le Gouvernement, alerté en cela par la Direction de l'Habitat, a bien eu conscience qu'il serait nécessaire de compléter son dispositif, d'apporter diverses précisions et sur certains sujets des améliorations. Il s'agissait en particulier de mieux encadrer le droit de reprise exercé à l'encontre des personnes âgées ou handicapées, mais aussi de confirmer et de clarifier l'exercice du droit de rétention du propriétaire.

C'est pour cela que le Gouvernement a pris l'initiative, après avoir évoqué ce sujet avec la Commission du Logement du Conseil National, de déposer le projet de loi portant le numéro 867 dont, je rappelle le dispositif, avait globalement obtenu un accord de la Commission à l'époque de sa rédaction et plus précisément je crois, lors d'une réunion du 27 novembre 2007.

Vous avez, Monsieur ROSE, expliqué les raisons qui ont poussé cette même Commission à proposer des modifications et de nombreux amendements.

Je vais, dans un instant, entrer dans le détail des observations que le Gouvernement peut formuler et présenter pour certains des amendements des contre-propositions qui sont animées par un souci de rendre certaines dispositions plus claires et d'autres moins intrusives pour le droit de propriété et pour beaucoup d'entre elles, plus facilement applicables.

L'esprit qui nous a animé est bien celui de nos Institutions, c'est-à-dire celui de faire un pas vers l'autre pour aboutir à des dispositions acceptables par tous, c'est-à-dire par nature plus équilibrées plutôt que de chercher à imposer son point de vue. C'est ce qui a été fait lors d'une réunion avec vous, Monsieur le Président, la semaine dernière.

J'en viens maintenant, dans le détail, aux propositions que le Gouvernement est ce soir en mesure de vous faire.

Concernant l'article 3, le Conseil National a proposé, s'agissant de la détermination des personnes protégées, de supprimer le caractère légitimant de l'adoption, ainsi que la condition de résidence de dix années dans la Principauté, applicable aux personnes ayant fait l'objet d'une adoption légitimante ainsi qu'à celles nées d'un auteur monégasque.

A ce sujet, le Gouvernement souhaite maintenir le caractère légitimant de l'adoption comme condition d'ouverture du droit à l'inscription dans deux catégories des plus élevées au sein de l'échelle de protection dès lors que la rupture du lien de filiation naturelle paraît le justifier. Elle est en effet de nature à motiver un positionnement privilégié au regard des personnes que j'évoquais à l'instant, lesquelles peuvent se prévaloir d'une ancienneté de présence familiale dans la Principauté qui remonte parfois à plusieurs générations.

S'agissant du maintien corrélatif de la condition de résidence de dix années, celui-ci doit viser, pour demeurer cohérent, tant les personnes nées d'un auteur monégasque que celles ayant fait l'objet d'une adoption légitimante.

L'amendement formulé à l'article 4 visait quant à lui à assouplir l'obligation de résidence continue imposée pour pouvoir prétendre à l'accès au secteur protégé, en prévoyant de ne pas considérer comme une interruption de résidence le séjour passé à l'étranger dont la durée n'excède pas une année.

Il reposait sur la légitime préoccupation de ne pas pénaliser certaines personnes qui auraient pu effectuer par exemple plusieurs séjours professionnels à l'étranger. Sur le fond, le Gouvernement partage la préoccupation qui a été exprimée. Il pense cependant que la rédaction proposée pourrait dans certains cas être source de détournements, si l'on en arrivait par exemple à prendre en compte plusieurs périodes inférieures à chaque fois à une année.

Aussi, propose-t-il de prévoir une durée « cumulée ». Pour mieux tenir compte des impératifs de mobilité professionnelle, le délai d'une année pourrait quant à lui être porté à dix-huit mois.

L'alinéa y relatif serait dès lors rédigé comme suit :

*« Ne constituent pas non plus des interruptions les périodes passées à l'étranger dont la durée cumulée n'excède pas dix-huit mois ».*

Le Conseil National avait par ailleurs souhaité pérenniser la rédaction initiale dans l'article 5, en étendant l'impossibilité d'être inscrit sur le registre des personnes protégées aux personnes non pas seulement propriétaires, mais plus généralement

disposant d'un attribut du droit de propriété (usufruit, usage).

Le Gouvernement accepte cet amendement, étant précisé qu'il préfère à la locution « *par le biais d'un droit de propriété* », une expression plus juridique et plus exacte juridiquement « *au titre d'un droit de propriété* ».

S'agissant de l'article 9, cette disposition s'est trouvée amendée en son quatrième alinéa, la Commission du Logement du Conseil National ayant souhaité supprimer les termes « *à titre personnel* » des dispositions protectrices de la loi au profit du locataire évincé par une opération de démolition-reconstruction.

Sur ce point, le Gouvernement considère, sur le fond, que les bénéficiaires du bail doivent être les mêmes, sans extension ou diminution, en cas de décès survenu dans un logement ancien ou dans un appartement offert dans le cadre d'un relogement.

Il propose donc la rédaction suivante qui semble plus claire :

*« [...] Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie, ainsi que les personnes visées à l'article 16, des dispositions protectrices de la présente loi, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire ».*

En ce qui concerne l'article 11, le Conseil National avait souhaité donner plus de corps au dispositif fixant le régime du secteur protégé, dans la mesure où un amendement soumettait tout bien issu de la réunion de lots de statuts juridiques différents, au champ d'application de la loi. La solution était identique en matière d'extension par surélévation ou par addition de construction.

Pour le Gouvernement, une telle modification constituerait une atteinte nouvelle au droit de propriété susceptible d'attirer de façon assez large dans le secteur protégé des appartements qui y échappent actuellement. Une position plus équilibrée est donc envisagée dans l'esprit de l'amendement cependant. De fait, il s'agit de définir un pourcentage de répartition des régimes : ainsi, l'appartement situé en secteur libre ne sera absorbé par le secteur protégé que s'il représente moins de 60 % de la surface habitable.

Les troisième et quatrième alinéas de l'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 seraient donc libellés comme suit :

*« Lorsque ces travaux ont pour objet de réunir un premier local soumis aux dispositions de la présente loi*

à un second local relevant d'un autre régime juridique, l'ensemble qui en résulte demeure soumis aux dispositions de la présente loi si le premier local représente au moins 40 % de la nouvelle surface habitable.

Le local qui fait l'objet d'une extension par surélévation ou par addition de construction demeure soumis aux dispositions de la présente loi si ladite surélévation ou addition de construction représente moins de 60 % de la nouvelle surface habitable ».

De fait et afin d'assurer une cohérence avec les deux alinéas susvisés, le cinquième alinéa de l'article 15 devrait être rédigé de la sorte :

« Dans les locaux visés aux deux précédents alinéas, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le locataire évincé est relogé dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait sauf si celui-ci est exclu du champ d'application de la présente loi ».

L'amendement formulé à l'article 14 visait à mettre à la charge de l'Etat, lorsque le propriétaire ou le bénéficiaire ne pouvait l'assumer, le relogement du locataire évincé par l'exercice d'un droit de reprise, lorsque celui-ci est handicapé ou âgé de plus de 65 ans.

Comme chacun peut le constater, il s'agit là d'une charge nouvelle imposée à l'Etat qui viendrait en quelque sorte se substituer au propriétaire.

Le Gouvernement a bien compris la volonté sociale qui préside à l'amendement proposée par la Commission. Il pourrait donc accepter de faire face à cette nouvelle obligation. Il tient cependant à s'entourer de certaines garanties.

Il faudra en premier lieu que le propriétaire et (ou) le bénéficiaire démontre au préalable qu'il ne peut effectivement assurer le relogement qui lui incombe.

Il importera ensuite de définir plus précisément les catégories de personnes à reloger, personnes réellement handicapées, dépendantes ou encore âgées de plus de 70 ans.

Il conviendra enfin que l'Etat dispose d'un certain laps de temps (six mois minimum) pour faire face à cette obligation nouvelle de relogement lequel en tout état de cause ne pourra être effectué que dans le seul secteur ancien au sein duquel l'Etat exerce son droit de préemption car le secteur domanial est par nature réservé aux personnes de nationalité monégasque, ce dont vous ne disconviez pas.

Le premier alinéa premier de l'article 16-6 de la loi pourrait donc être désormais rédigé in fine comme suit :

« Lorsque le bailleur ou le bénéficiaire du droit de reprise démontre qu'il n'est pas en mesure d'assurer le relogement du locataire et que celui-ci se trouve en situation de dépendance telle qu'il nécessite d'être aidé pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière, ou âgé de plus de 70 ans, le relogement doit être effectué par l'Etat dans un délai de six mois à compter de la reprise. L'Etat ne peut toutefois y procéder que dans les immeubles soumis au droit de préemption en vertu de l'article 38 de la présente loi ».

Sur cette proposition de nouvelle rédaction, le Gouvernement est prêt, si le Conseil National le souhaitait, à préciser ce qu'il faut exactement entendre par personne handicapée ou personne soumise à dépendance. Nous y reviendrons dans le débat du texte, article par article.

Après examen de l'article 16, la Commission du Logement avait, en premier lieu, souhaité maintenir le quatrième alinéa de l'article 23 de la loi, lequel prévoit que lorsque la Commission Arbitrale est saisie d'un litige relatif à la fixation du montant du loyer, le nouveau montant fixé par ladite Commission est plafonné de manière stricte.

Bien que le maintien de cette disposition puisse se révéler en définitive défavorable au propriétaire, dans la mesure où elle empêche une réactualisation du montant du loyer, le Gouvernement est prêt à accepter cet amendement.

En revanche, le cinquième alinéa proposé par la Haute Assemblée, en ce qu'il relève, aux yeux du Gouvernement, davantage des mesures d'instruction que du principe de la contradiction, devrait énoncer :

« La Commission arbitrale doit permettre à chacune des parties d'avoir accès à toutes informations utiles à la fixation du loyer ou au fondement de ses prétentions, au besoin en ordonnant leur communication ».

S'agissant de l'article 17, la Commission du Logement proposait la mise en place d'un procédé poussé de contrôle de la vacance des locaux soumis aux dispositions de la présente loi, octroyant pour ce faire aux agents de la Direction de l'Habitat des pouvoirs étendus.

Certes, le mécanisme ainsi créé était assorti de garanties, la procédure instituée ne pouvant être opérée qu'avec l'autorisation du président du tribunal de première instance.

Toutefois, si le Gouvernement partage la légitime préoccupation de la Commission de faire appliquer la loi, c'est-à-dire que les appartements vacants soient soumis à l'affichage et mis en location, il ne peut se ranger à la solution proposée qu'il trouve beaucoup trop intrusive envers les propriétaires voire d'autres acteurs de l'économie immobilière. Il préfère, pour aboutir au même résultat, retourner - si je puis dire - la charge de la preuve. Dans la proposition du Gouvernement, il reviendrait ainsi au propriétaire, mis en demeure par l'autorité compétente, de faire la preuve que son logement n'est pas vacant, dans le cas où il n'aurait pas exercé de droit de rétention ou de reprise ou encore dans le cas où son local n'aurait pas fait l'objet d'une location régulièrement enregistrée. Un mécanisme de sanctions serait parallèlement instauré.

De fait, l'article 30 de la loi pourrait être libellé de la manière suivante :

*« La Direction de l'Habitat, si elle l'estime nécessaire, peut réclamer au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, une preuve d'occupation de ses locaux. Si ce dernier n'est pas en mesure d'apporter une telle preuve dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande, la Direction de l'Habitat en informe le Ministre d'Etat aux fins de mise en œuvre des sanctions prévues à l'article 37 de la présente loi ».*

L'amendement formulé à l'article 19 visait à octroyer aux propriétaires, au lieu et place de l'aide financière prévue par l'arrêté ministériel n° 2005-275 du 7 juin 2005 relatif aux aides aux propriétaires de locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, une contribution financière plus générale lorsque ceux-ci entreprennent de rénover leur bien.

Le Gouvernement considère au plan du principe que cet amendement n'est pas du ressort de la relation bailleur-preneur, mais s'inscrit dans un rapport Etat-propriétaire. Cet article 19, tel qu'il est proposé par la Commission du Logement se révèle donc étranger à l'objet du projet de loi, la question ayant été d'ores et déjà traitée par le texte réglementaire que je viens de citer dont la légalité a de surcroît été confirmée par le Tribunal Suprême.

Ceci dit, sur le fond de la question de l'aide à la rénovation des appartements anciens par leurs propriétaires, le Gouvernement a de son côté procédé à un constat identique à celui fait par la Commission et reconnaît volontiers et avec tristesse une certaine inadéquation du système actuel.

Il convient donc qu'il peut y être remédié tout en restant attentif aux incidences budgétaires et aux dérives financières qu'il est impératif de prévenir pour les mieux éviter.

Le Gouvernement s'engage donc ce soir solennellement à réexaminer ce dispositif destiné à certains propriétaires qui peuvent rencontrer des difficultés pour financer certains travaux du fait de la taille somme toute mesurée de leur patrimoine.

Il rendra donc public d'ici à trois mois les mesures destinées à rendre plus efficace le système actuel d'aide et de prêt à la rénovation. Pour ce qui est en particulier des aides à la rénovation, celles-ci vont être doublées pour atteindre, par exemple 9000 € pour un F4. Elles seront accordées jusqu'à concurrence du plafond global correspondant à l'enveloppe inscrite au Budget Primitif, enveloppe dont, bien sûr, au Budget Rectificatif, nous pourrions revoir le montant.

Quant aux prêts qui s'appliquent à la mise aux normes et à la rénovation des logements, mais également à la remise en état des parties communes, leur montant va également être révisé. Nous allons voir aussi comment régler l'une des difficultés d'application qui réside dans l'obligation pour le bénéficiaire d'acquitter un droit égal à 1 % du montant du bien au titre de l'hypothèque qu'il doit consentir à l'Etat. L'amendement de la Commission serait donc pour le Gouvernement supprimé au bénéfice de ce qui vient d'être dit et bien entendu le Gouvernement s'engage à avoir un échange avec le Conseil National avant de modifier le dispositif réglementaire actuellement en vigueur et qui doit être modifié.

A l'article 20, le Conseil National avait souhaité insérer, au sein de l'article 35 de la loi, une possibilité de visite anticipée des locaux appelés à devenir vacants, la Direction de l'Habitat étant dès lors chargée de contacter les personnes intéressées.

Cette procédure présentant des difficultés concrètes d'application, mais n'appelant pas d'objection particulière sur le principe, tout en respectant l'esprit le Gouvernement propose cependant la rédaction suivante :

*« Toutefois, le propriétaire peut, antérieurement à la déclaration de vacance et à compter de la délivrance du congé ou du préavis, faire procéder à la visite anticipée des locaux appelés à devenir vacants. Il en informe préalablement la Direction de l'Habitat, qui procède aux formalités appropriées ».*

Telles sont, Monsieur le Président et Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, les observations et propositions du Gouvernement sur le projet de loi,

n° 867, tel qu'amendé par le Commission du Logement.

Pour la facilité de votre examen et de notre débat, j'ai transmis dans l'après-midi d'hier par la voie électronique les contre-propositions d'amendements du Gouvernement au Secrétariat Général du Conseil National de façon à ce que vous ayez la possibilité d'en prendre connaissance et de les examiner. J'ai confirmé cet envoi par un courrier porté en fin de soirée. Je suis conscient de la brièveté des délais mais vous conviendrez aussi que les amendements apportés par la Commission du Logement étaient très nombreux et consistants.

Vous aurez, je pense, pu apprécier l'esprit qui a animé le Gouvernement qui s'est efforcé dans ses propositions d'apporter des réponses certes parfois différentes sur la forme aux interrogations que le Rapport a soulevées mais qui répondent aux questions de fond qui avaient expliqué la nécessité d'un projet de loi.

J'espère donc que nous allons pouvoir, ce soir, à l'issue de la discussion qui va s'ouvrir dans quelques instants, aboutir à un vote positif qui permettrait de compléter les dispositions législatives en vigueur sur le secteur ancien.

Je sais que certains, parmi vous, auraient préféré que le Gouvernement retire purement et simplement son texte. C'est une solution d'opposition que, par principe, le Gouvernement ne privilégie pas, même s'il se réserve le droit, y compris ce soir, d'utiliser cette procédure constitutionnelle. Tel serait le cas, je dois le dire de manière claire, si les propositions gouvernementales visant à assurer la proportionnalité de l'atteinte au droit de propriété n'étaient pas en définitive agréées. Au demeurant, ce retrait, que le Gouvernement ne souhaite pas, aurait abouti à laisser le texte de la loi dans son état actuel et n'aurait donc pas constitué une solution en soi.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Merci beaucoup, Monsieur le Ministre, de votre disponibilité et de votre position. Je vais donner la parole à Monsieur le Rapporteur pour qu'il nous fasse les remarques en rapport avec vos propositions.

**M. Guillaume ROSE.-** Merci, Monsieur le Président.

Suite à la réponse de Monsieur le Ministre, il me faut fournir quelques explications sur le texte que nous allons voter ce soir.

Ainsi que vous pouvez le voir, le texte consolidé qui vous est présenté n'est plus le même que celui qui avait été adopté par la Commission du Logement. Il est le fruit d'une négociation commune. En effet, conformément à l'esprit de nos Institutions, et à l'article 66 de notre Constitution, un accord des volontés a été recherché afin de ne pas conduire au retrait d'un projet de loi dont l'importance a été maintes fois rappelée.

C'est ainsi que le Président du Conseil National, en sa qualité de représentant de l'Institution, accompagné par le Président de la Commission du Logement, M. Gérard BERTRAND, à qui je tiens à rendre hommage pour l'ensemble du travail qui a été réalisé à l'occasion de ce projet de loi, et par moi-même, en ma qualité de Rapporteur, avons rencontré le Ministre et certains Membres du Gouvernement afin de trouver une solution commune. Bien que certains s'en offusquent et refusent toute participation avec le Gouvernement, cette pratique, initiée par la majorité depuis 2003, est parfaitement conforme à nos Institutions, Gouvernement et Conseil National étant des partenaires institutionnels.

Le calendrier me conduit ce soir à vous présenter les amendements qui découlent de cette réunion et sur lesquels j'appellerai mes collègues à se prononcer, conformément à l'article 78 de notre Règlement Intérieur. Je vais ainsi me livrer à une petite explication des nouveaux amendements.

L'article 3 n'appelle pas de remarques particulières, il se trouve simplement rétabli dans sa version initiale, à l'exception de l'amendement du dernier alinéa qui reste en l'état.

Les chiffres 2 et 3 de l'article 3 de la loi n° 1.235 sont alors rédigés comme suit :

*« 2° les personnes nées d'un auteur monégasque ou ayant fait l'objet d'une adoption légitimante par un Monégasque, à condition qu'elles justifient d'au moins dix années de résidence à Monaco ; le père ou la mère d'enfant monégasque ; le conjoint, veuf ou veuve d'un Monégasque ; la personne divorcée d'un Monégasque, père ou mère d'enfant né de cette union ;*

*3° les personnes nées à Monaco ou ayant fait l'objet d'une adoption légitimante, qui y résident depuis leur naissance ou leur adoption, à la condition que l'un de leurs auteurs ou adoptants ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté pour un motif légitime ; les personnes qui résident à Monaco depuis au moins cinquante années*

*sans interruption ; les personnes handicapées ou âgées de plus de 65 ans qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ; »*

Au niveau de l'article 4 du projet de loi modifiant l'article 5 de la loi n° 1.235, la Commission avait souhaité prendre en considération les cas de périodes passées à l'étranger qui n'excèderaient pas une année. Il a cependant été invoqué qu'un risque de fraude existait par la multiplication des séjours inférieurs à une année, portant ainsi atteinte à la régularité de la résidence tout en respectant les critères légaux. Aussi a-t-il été considéré comme nécessaire de poser un plafond en limitant la durée cumulée des séjours à 18 mois.

Le deuxième alinéa de l'article 5 tel que modifié par l'article 4 prend alors la rédaction suivante :

*« (...) Ne constituent pas non plus des interruptions les périodes passées à l'étranger dont la durée cumulée n'excède pas dix-huit mois.*

*L'article 5 du projet de loi modifiant l'article 7 de la loi n° 1.235 n'appelle pas de remarques substantielles particulières. Il s'agit simplement de remplacer l'expression « par le biais » par « au titre de ».*

La rédaction est alors la suivante :

L'article 7 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

*« Ne peuvent être inscrites sur le registre visé à l'article précédent les personnes qui, à Monaco ainsi que, si elles sont de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes, disposent, au titre d'un droit de propriété, d'usufruit ou d'usage ou d'habitation, d'un logement correspondant à leurs besoins normaux, qu'elles occupent déjà ou pourraient légalement occuper. »*

Eu égard à l'article 9 modifiant l'article 14 de la loi n° 1.235 et traitant des travaux de démolition et de la procédure de relogement, il s'agit simplement de préciser l'amendement originel. En effet, la rédaction initiale de l'article 9, en limitant le bénéfice des dispositions de la loi n° 1.235 au seul titulaire du bail, empêchait les conjoints ou encore les descendants de pouvoir se maintenir dans les locaux en cas, par exemple, de décès de ce titulaire. La Commission avait donc décidé de supprimer l'épée de Damoclès pesant sur la famille du locataire en cas de relogement. Cet amendement n'avait du reste pas d'autre objectif que de permettre aux personnes visées à l'article 16 de la loi n° 1.235 de bénéficier des dispositions protectrices de la loi. La modification apportée vient l'inscrire de manière expresse.

Le cinquième alinéa de l'article 9 modifiant l'article 14 de la loi n° 1.235 est alors rédigé comme suit :

*« Le relogement doit être assuré, pour la période du bail restant à courir, dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours. Ce local doit correspondre au besoin normal du locataire évincé et présenter des qualités comparables à celles du local initial. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie ainsi que les personnes mentionnées à l'article 16, de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire. »*

L'article 11 modifiant l'article 15 de la loi n° 1.235 avait pour effet désastreux de faciliter la sortie des immeubles composant le secteur protégé. La Majorité avait alors pris ses responsabilités et profondément modifié le texte en permettant au secteur protégé de primer sur le secteur libre en cas de réunion de deux locaux soumis à des régimes distincts ou en cas de travaux de surélévation ou d'addition de construction. L'esprit demeure inchangé, seules des proportions ont été fixées :

- pour la réunion de deux locaux, le local final sera soumis au secteur protégé si le local qui y était initialement soumis représente au moins 40 % dudit local ;
- pour les surélévations ou additions de construction, le local sera soumis au secteur protégé si ces surélévations ou additions représentent moins de 60 % du local final de sorte que le local initial doit au moins représenter 40 % du local final.

L'avancée est considérable, cela doit être noté !

Ces modifications conduisent, parallèlement, à une modification de l'avant-dernier alinéa pour tenir compte de la réintégration du locataire lorsque le local final est soumis au secteur protégé.

En conséquence, les alinéas 3 à 5 de l'article 11 modifiant l'article 15 de la loi n° 1.235 sont modifiés comme suit :

*« Lorsque ces travaux ont pour effet de réunir un premier local soumis aux dispositions de la présente loi à un second local relevant d'un autre régime juridique, l'ensemble qui en résulte demeure soumis aux dispositions de la présente loi si le premier local représente au moins 40 % de la nouvelle surface habitable. »*

*Le local qui fait l'objet d'une extension par surélévation ou par addition de construction demeure soumis aux dispositions de la présente loi si ladite surélévation ou addition de construction représente moins de 60 % de la nouvelle surface habitable.*

*Dans les cas visés aux deux précédents alinéas, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le locataire évincé est relogé dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait sauf si celui-ci est exclu du champ d'application de la présente loi. »*

L'article 14 du projet de loi qui modifie l'article 16-6 de la loi n° 1.235 introduit, pour le propriétaire ou le bénéficiaire d'une reprise, l'obligation de reloger le locataire évincé lorsqu'ils sont propriétaires en Principauté d'un logement vacant. La Commission s'est très rapidement aperçue des faiblesses de ce dispositif puisque, en l'absence de logements vacants, il ne pouvait y avoir de relogement. Or, la Commission avait relevé que, dans certains cas, cela pouvait conduire à des situations de particulière détresse. Elle avait donc imposé à l'Etat de jouer son rôle social et d'assumer la charge du relogement des personnes âgées de plus de 65 ans ou handicapées.

Le principe a été maintenu : l'Etat devra assumer la charge du relogement. Les critères ont cependant légèrement évolué. De 65 ans, nous sommes passés à 70 ans. Pour ce qui est des personnes handicapées, il a été considéré comme préférable de poser une définition qui s'apparente à celle retenue par les dispositions réglementaires puisque le projet de loi sur le handicap n'est, à ce jour, toujours pas déposé sur le Bureau du Conseil National. Et votre Rapporteur insiste sur le « s'apparente » puisque les textes sont différents. Il faut cependant comprendre, par l'expression « situation de dépendance telle qu'il nécessite d'être aidé pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière », les personnes qui auront besoin de l'assistance d'une tierce personne, même partiellement, pour accomplir les actes essentiels de l'existence. Il s'agirait alors de faire référence à l'article 26 de l'Ordonnance n° 15.091 du 31 octobre 2001 relative à l'action sociale en faveur des personnes handicapées. Mais peut-être, Monsieur le Ministre, serait-il possible d'avoir quelques précisions supplémentaires sur cette terminologie, peut-être par écrit de telle sorte que le Conseil National puisse juger concrètement de l'effectivité du dispositif.

Par ailleurs, l'obligation de reloger doit s'entendre uniquement dans le secteur protégé, ce qui était évidemment la volonté initiale de la Commission. Un

délai est également introduit afin d'octroyer une plus grande visibilité au propriétaire.

L'article 14 du projet de loi modifiant l'article 16-6 de la loi n° 1.235 est alors rédigé comme suit :

Le premier alinéa de l'article 16-6 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

*« Si le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise est propriétaire dans la Principauté d'un logement, vacant ou rendu vacant par l'exercice du droit de reprise, le locataire a le droit de l'occuper, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suit le congé donné. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie à titre personnel de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire. Lorsque le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise démontre qu'il n'est pas en mesure d'assurer le relogement du locataire et que celui-ci se trouve en situation de dépendance telle qu'il nécessite d'être aidé pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière, ou âgé de plus de 70 ans, le relogement doit être effectué par l'Etat dans un délai de six mois à compter de la reprise. L'Etat ne peut toutefois y procéder que dans les immeubles soumis au droit de préemption en vertu de l'article 38 de la présente loi. »*

La modification apportée à l'article 16 du projet de loi relève avant tout de la forme. En effet, l'amendement proposé par la Commission faisait référence à un principe général et essentiel de la procédure civile : le principe du contradictoire. Pour autant, ce principe a davantage vocation à être introduit dans le Code de procédure civile que dans un texte de loi spécifique au secteur protégé. Etant précisé que cela ne change en rien la substance de l'article qui permettra désormais aux nouveaux locataires de disposer de l'ancien loyer afin d'apprécier si l'augmentation respecte les plafonds légaux.

L'article 16 modifiant l'article 23 de la loi n° 1.235 est modifié comme suit :

Le deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

*« La Commission arbitrale, saisie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, selon le cas en application du troisième alinéa de l'article 11 ou du troisième alinéa de l'article 18, tente de concilier les parties sur le montant du loyer. »*

Il est inséré un cinquième alinéa à l'article 23 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 rédigé comme suit :

« *La Commission arbitrale doit permettre à chacune des parties d'avoir accès à toutes informations utiles à la fixation du loyer ou au fondement de ses prétentions, au besoin en ordonnant leur communication.* »

Au niveau de l'article 17 du projet de loi, la Commission avait profité de la suppression occasionnée pour mettre en place une procédure de contrôle de la vacance des locaux du secteur protégé. L'objectif était double :

- permettre une application scrupuleuse des dispositions de la loi ;
- veiller à ce que tous les logements vacants soient réintégrés dans le circuit locatif.

Il est cependant vrai que cette procédure, bien que nécessaire, était particulièrement lourde et risquait assurément d'être mal comprise. Les remarques que l'opposition s'apprête à faire le démontreront d'ailleurs. Aussi une solution de compromis a-t-elle été trouvée qui a le mérite d'être à la fois simple, astucieuse et efficace puisqu'elle va reposer sur un renversement de la charge de la preuve. En d'autres termes, la Direction de l'Habitat pourra demander au propriétaire de justifier que son local n'est pas vacant. Si le propriétaire ne peut en apporter la preuve, il encourra une amende administrative dont le montant ne pourra être supérieur à 50.000 euros. Sans compter le fait que le local devra alors faire l'objet d'une déclaration et être ainsi réintégré dans le circuit locatif. L'objectif voulu par la Majorité est atteint.

Sur le plan formel, cela passe, après accord entre les services juridiques de nos Institutions respectives, par la modification de l'article 30 de la loi n° 1.235.

Aussi l'article 17 est-il amendé comme suit :

L'article 30 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« *La Direction de l'Habitat, si elle l'estime nécessaire, peut réclamer au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, une preuve d'occupation de ses locaux. Si ce dernier n'est pas en mesure d'apporter une telle preuve dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande, la Direction de l'Habitat en informe le Ministre d'Etat aux fins de mise en œuvre des sanctions prévues à l'article 37 de la présente loi.* »

Le titre IV et les articles 31 à 33 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont abrogés.

Le titre V de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 devient le titre IV.

Ainsi que vous le remarquerez, le présent texte consolidé ne comprend plus l'amendement d'ajout relatif à l'aide aux petits propriétaires. Il ne faudrait cependant pas conclure à un recul. Bien au contraire, les avancées sont, ici encore, considérables. Certes, le Gouvernement n'a pas souhaité introduire le mécanisme d'aide dans la loi, considérant que cela relevait davantage du domaine réglementaire. Votre Rapporteur considère, qu'en l'espèce, ce n'est pas le point principal. En effet, si l'aide ne figure plus dans la loi, le Gouvernement s'est engagé, dans un délai de trois mois, à modifier les dispositions réglementaires régissant les subventions versées aux propriétaires ainsi que les modalités du prêt à taux réduit.

Sans être exhaustif, votre Rapporteur rappellera que les subventions vont ainsi être doublées, pouvant ainsi aller jusqu'à 9.000 euros pour un F4. Sachant qu'on ne saurait faire grief à la Majorité de faire faire des dépenses inconsidérées puisque ces subventions seront bien évidemment allouées dans la limite de l'enveloppe budgétaire votée par le Conseil National. Quant au prêt à taux réduit, la suppression du droit de transcription hypothécaire de 1 % de la valeur vénale du bien a été obtenue.

Notons que, sur la forme, la suppression de cet amendement d'ajout conduit au rétablissement de la numérotation originelle.

Enfin, la dernière modification porte sur l'article 19 qui modifie l'article 35 de la loi n° 1.235. Elle porte sur la possibilité, pour le propriétaire, de faire procéder à des visites anticipées en cas de congés ou de préavis. Le principe de l'amendement se trouve confirmé. Simplement, une nouvelle rédaction a été choisie afin de ne pas imposer une nouvelle charge qui soit trop importante à la Direction de l'Habitat. Ainsi, au lieu de « *contacter* » les personnes concernées, la Direction de l'Habitat procédera aux formalités appropriées, c'est-à-dire l'affichage.

Le deuxième alinéa de l'article 35 tel que modifié par l'article 19 du présent projet de loi est donc amendé comme suit :

« *Toutefois, le propriétaire peut, antérieurement à la déclaration de vacance et à compter de la délivrance du congé ou du préavis, faire procéder à la visite anticipée des locaux appelés à devenir vacants. Il en informe préalablement la Direction de l'Habitat qui procède aux formalités appropriées.* »

Voici, mes chers collègues, le contenu des amendements. Vous noterez que ces derniers s'inscrivent dans la droite ligne du travail poursuivi par la Commission du Logement. Je ne peux donc que vous inviter à les approuver et à voter en faveur du projet de loi, n° 867, tel que nouvellement amendé.



**M. le Président.-** Je vous remercie une nouvelle fois, Monsieur ROSE pour la précision de votre discours. Je vais demander au Ministre d'Etat s'il a des demandes nouvelles avant d'ouvrir le débat. Pas de remarques.

Chers Collègues, je vous propose d'ouvrir le débat. Qui souhaite s'exprimer ? D'abord Monsieur Christophe STEINER puis Monsieur Philippe CLERISSI.

**M. Christophe STEINER.** – Merci Monsieur le Président.

Je tiens à préciser tout d'abord que mes commentaires visent le rapport de M. ROSE, Rapporteur de la Commission du Logement et non pas M. ROSE, Rapporteur des amendements gouvernementaux puisque 60 % au moins des amendements originaux ont été retirés.

Je ne sais pas si M. ROSE, fidèle au principe qui l'anime, a voulu célébrer à sa manière le 10 mai 1981 mais il est clair qu'enivré par sa jeune responsabilité de Rapporteur, il est allé au-delà de cette date, nous invitant, à travers son rapport, à nous pencher sur les collectivisations stalinienne de 1929, sans aborder leurs conséquences humaines et économiques. Ce faisant nous avons eu lecture, sur un ton légèrement balladurien – et c'est là le paradoxe – d'un rapport idéologique, liberticide et sectaire où se mêlent tout à la fois l'indécence, la désinformation et la démagogie, nous révélant ainsi la nature politique profonde de l'auteur.

L'indécence se présente dès les premières pages de ce rapport où M. ROSE utilise un sujet sensible et douloureux comme une tribune, pour présenter, au moins deux ans avant les élections, un bilan de mandature, démontrant ainsi son incapacité à s'étendre sans se répandre. Devant la limite de temps qui m'est impartie, je quitterai le chapitre de l'indécence bien qu'elle s'étale sur plus d'une quarantaine de pages, pour aborder la désinformation ou ce que Vladimir VOLKOFF définit, je cite : « comme la manipulation de l'opinion publique à des fins politiques avec une information traitée par des moyens détournés ».

Puisque nous allons parler chiffres, je souhaiterais Monsieur le Ministre, également remercier le personnel de l'Habitat, non seulement pour les données fournies mais également pour le temps et la courtoisie avec laquelle il a bien voulu répondre aux questions que je lui ai posées.

Les chiffres que le Rapporteur a pris soin d'inclure dans le rapport, il les a inclus sans vraiment savoir à quoi ils correspondaient et qui plus est, sans que la

Commission prenne le temps de recevoir la Direction de l'Habitat pour commenter et fournir des explications sur les quatorze pages de données transmises. J'ai ici les quatorze pages, je peux vous les montrer, voilà le travail remarquable qui a été fait par la Direction de l'Habitat, qui n'a jamais été explicité.

M. ROSE a utilisé uniquement ce qui suffisait à étayer son dogmatisme manichéen, sans chercher à en savoir plus. Pour lui, ces chiffres fournissent plus un point d'appui qu'un éclairage, un peu comme les lampadaires pour les ivrognes. Il suffit pour s'en convaincre de lire les débats préparatoires du Budget Primitif 2008, qui ont eu lieu en novembre 2007, et de se faire expliquer par l'Habitat les chiffres ce que, malheureusement, la Commission n'a pas pris le temps de faire.

Je n'aborderai pas, non plus, le côté discriminant et liberticide du Rapport, dont certains amendements évoqués par le Rapporteur ne rappellent que trop ce qui se passait de l'autre côté du mur. Pensant donc, contrairement à M. ROSE, que l'état de droit, c'est quand on sonne chez vous à six heures du matin et que c'est le laitier, je ne pense pas qu'il soit nécessaire d'aller plus loin pour expliquer pourquoi nous allons voter contre ce rapport.

Pour le reste, la Commission du Logement n'ayant pu se prononcer sur l'ensemble des amendements tardifs proposés par le Ministre d'Etat, nous nous prononcerons au cours de l'examen du texte.

**M. le Président.-** Merci, Monsieur STEINER.

Je vous rappellerai une chose très simple, c'est la lecture du rapport de la Commission du Logement et non pas du Rapporteur lui-même, c'est la Commission du Logement qui a établi ce rapport.

La parole est à Monsieur Philippe CLERISSI.

**M. Philippe CLERISSI.-** Merci, Monsieur le Président.

Au-delà des amendements proposés par la Commission du Logement, au-delà des amendements que vous avez ou, refusés ou acceptés, au-delà des affaires que vous avez pu faire entre vous, Monsieur le Ministre et Monsieur ROSE, le texte finalement ne me va pas si mal.

C'est un texte qui est raisonnable et équilibré. Ce qui n'est pas raisonnable, en revanche, ce sont les délais très courts que nous avons eus pour nous prononcer sur un nouveau texte. Il faut savoir que je n'ai reçu le nouveau texte que ce matin. Si je n'avais pas été dans mes bureaux ce matin, je n'aurais pas pu

avoir connaissance du texte. Or, il se trouve que nous avons la Séance Publique cet après-midi et ça c'est extrêmement dommageable. Cela fait plusieurs fois que l'on essaye de vous sensibiliser à ce problème et, vraisemblablement, il n'y a rien qui se passe.

Les Français de Monaco et les Enfants du Pays étaient encore 12.000 il y a quelques décennies, ils sont seulement 8.000 aujourd'hui. Selon les sources même du Gouvernement, nous avons besoin de 80, voire 100 logements par an pour loger les Monégasques. Nous avons aujourd'hui – c'est dans le rapport de M. Rose et ça n'a pas été contesté – 350 demandes de Monégasques, inscrits au Service du Logement, 600 non-monégasques. Il y a donc environ près de 900 demandes pour l'année 2010. Qui peut résoudre une telle équation ? Si quelqu'un ici y arrive, il faut me le dire.

Nous avons un certain nombre de leviers sur lesquels nous pouvons agir. Le premier, ce serait lors d'opérations privées, vous l'aviez proposé naguère, de modifier légèrement le règlement d'urbanisme de manière à récupérer quelques appartements dans toutes ces opérations afin de les proposer aux enfants du pays. C'est une proposition de secteur intermédiaire.

Un autre levier que nous avons c'est, effectivement, d'encourager les maires des communes limitrophes à faire le nécessaire pour leurs propres enfants. Nous, nous sommes un état de deux kilomètres carrés, nous avons énormément de mal à loger nos propres ressortissants, imaginez ce que cela va donner dans les années à venir.

La troisième piste, que nous pouvons explorer, c'est une synergie entre les mairies des communes limitrophes, les Autorités françaises et vous, bien entendu. Il va falloir qu'à un moment ou à un autre, on se penche – certes peut-être pas à chaud, ce n'est pas cela que je vous demande – mais, dans les mois qui viennent, afin de véritablement essayer d'arriver à résoudre le problème de cette façon.

Voilà les trois pistes qui peuvent être explorées, bien au-delà de cette loi qui existe, qui a le mérite d'exister, je ne vois pas d'autre solution. Je vous engage vraiment à le faire, parce que cela fait des années, il me semble, que la première fois où je suis arrivé au Conseil National, le débat était déjà engagé. Il existe depuis la mandature précédente. Voilà ce que je voulais dire tout simplement, sans animosité aucune et avec modération : essayons de tous œuvrer de manière à ce que l'on trouve un compromis raisonnable.

**M. le Président.-** Je ne peux que vous remercier, Monsieur CLERISSI, pour votre intervention constructive. La parole est à Gérard BERTRAND, Président de la Commission du Logement.

**M. Gérard BERTRAND.** – Merci, Monsieur le Président.

En tant que Président de la Commission du Logement, je souscris, bien évidemment, aux propos de mon collègue Guillaume ROSE. Je me réjouis des avancées indéniables du texte, pour les locataires ainsi que pour les petits propriétaires.

Le secteur protégé me préoccupe au plus haut niveau, car je peux vous confier qu'actuellement, je reçois en moyenne deux familles par semaine relevant de ce secteur et qui ont de gros soucis pour leur avenir en Principauté. Ce n'est simplement qu'une volonté du Souverain de maintenir une population stable en Principauté.

Je ne reviendrai pas sur l'urgence du secteur intermédiaire, ce n'est pas le sujet ce soir.

Le nombre d'appartements diminue sensiblement tous les ans. Monsieur le Ministre, l'Etat doit se montrer exemplaire. Ainsi, pour les appartements sous loi dont il est propriétaire, et qui deviendraient vacants, je vous demande de faire diligence pour leur rénovation, de façon à ce qu'ils réintègrent, le plus rapidement possible, le circuit locatif protégé.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Merci beaucoup Monsieur BERTRAND. Y a-t-il d'autres demandes de prise de parole ? Monsieur Bernard MARQUET, nous vous écoutons.

**M. Bernard MARQUET.** Monsieur le Ministre d'Etat, je voudrais vous remercier car ce que vous avez expliqué, le travail qui a été fait, est tout à fait dans l'esprit de nos Institutions, de notre Constitution, et je vous remercie d'avoir fait ce travail parce que votre expérience nous montre, depuis le changement de Constitution de 2002, que le travail du Conseil National a changé, le Gouvernement a dû changer aussi ses habitudes.

Nous avons pu voir, par le passé, que quand l'un des deux partenaires institutionnels voulait passer en force, cela ne passait pas et c'est pour cela que contrairement à l'opposition, je me réjouis de cette manière de travailler. De la même manière, je me réjouis du fait que sur des sujets sensibles, il y ait des groupes de travail qui se forment et qui nous

permettent de travailler dans la sérénité. Pour ceux qui préfèrent les éclats en Séance Publique, il faut leur laisser cette liberté.

Je voudrais intervenir par rapport à un point qui m'interpelle. J'ai fait, en 2007, un rapport sur la place des handicapés dans la société au Conseil de l'Europe, qui a été pris par le « CAPAH, Comité Gouvernemental en charge des questions liées au handicap », qui est le plan d'actions gouvernemental sur le handicap jusqu'en 2015 et j'avais pu échanger avec l'ancien Conseiller pour les Affaires Sociales et la Santé, car il me disait : « puisque l'on fait cette loi sur le handicap, autant qu'elle soit aux normes actuelles ». D'ailleurs je suppose que la réponse va être : « ce sera précisé dans la loi sur le handicap ». Mais, tant qu'elle ne sera pas déposée, j'aimerais avoir des précisions sur la notion de handicap et de dépendance car, dans le passé, avec l'ancien Conseiller pour les Affaires Sociales, nous avons eu un échange parce que le Gouvernement à l'époque voulait diminuer le taux d'incapacité par rapport au handicap. Je pense que cette question est quand même très importante, il faudrait qu'on ait une réponse.

**M. le Président.-** Je vais juste préciser une chose, c'est que le Conseil National avait reçu un engagement de la part du Gouvernement et je pense que c'est ce que vous vouliez dire. Ainsi, la proposition de rédaction pour définir le handicap, ce qu'est vraiment le handicap, sera définitive lorsque nous aurons reçu le projet de loi fixant dans le marbre ce que cette motion encadre.

La parole est à Madame Nicole MANZONE-SAQUET.

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** Merci, Monsieur le Président,

Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Mes Chers Collègues,

Je souhaite prendre à nouveau la parole, rassurez-vous, je serai brève sur un des points, pour moi, très important de ce texte. Il s'agit du relogement des personnes âgées ou handicapées lorsque le propriétaire – et c'est bien normal – exerce son droit de reprise et ne peut proposer de relogement.

Imaginez en effet la détresse d'une personne âgée qui, pour certaines, a passé la majeure partie de son existence dans un appartement. Comment se confronter non seulement au déménagement, qui constitue en soi déjà une rupture et un déchirement, mais aussi à la recherche d'un logement, aux démarches et tracas administratifs ?

Quant aux personnes dépendantes, que d'angoisses et d'interrogations à l'idée d'avoir à trouver de nouveaux repères et surtout un logement adapté ! Me voilà désormais plus tranquille puisqu'au nom du Gouvernement Princier, Monsieur le Ministre, vous avez accepté l'amendement de l'article 14 proposé par la Commission du Logement.

Désormais, si le propriétaire n'est pas en mesure de proposer un relogement à ce locataire, c'est l'Etat qui y pourvoira. Certes, il revient au Gouvernement de définir très exactement les personnes concernées, mais je vous fais confiance, Monsieur le Ministre, pour faire preuve de discernement et surtout pour tenir compte du caractère éminemment social et humain qu'avec mes collègues de la Commission du Logement, nous avons voulu donner à cet amendement.

**M. le Président.-** Merci beaucoup Madame MANZONE-SAQUET, la parole est à Monsieur Roland MARQUET.

**M. Roland MARQUET.-** Monsieur le Président, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement,

Je voudrais, très rapidement, et le plus gentiment possible revenir sur l'intervention de mon Collègue, M. STEINER, parce que j'ai écouté des références historiques qui m'ont un peu étonné.

Nous sommes en 2011 et il a des références qui remontent à bientôt plus de soixante ans. Quand bien même le totalitarisme blanc ressemble au totalitarisme rouge, qu'il soit vert, bleu c'est le totalitarisme ! Mais avez-vous vu, Monsieur STEINER, le film « Good bye LÉNINE » ? Réveillez-vous, nous sommes en 2011 ! C'est tout !

**M. le Président.-** Merci beaucoup, Monsieur MARQUET, nous vous écoutons.

*(Brouhaha... public inaudible).*

**M. le Président.-** ... S'il vous plaît !

Monsieur STEINER vous voulez répondre ou pas ?

**M. Christophe STEINER.-** Chaque chose en son temps.

**M. le Président.-** Chaque chose en son temps.

Y a-t-il d'autres demandes de paroles ? Actuellement, Monsieur GARDETTO demande la parole. Nous vous écoutons, Monsieur GARDETTO.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Monsieur le Président, je souhaite intervenir, d'abord, pour vous dire combien j'ai été choqué par le ton outrancier du représentant de Rassemblement et Enjeux, qui manifestement parle pour sa clientèle électorale de privilégiés et qui a d'ailleurs recueilli fort peu d'échos.

Monsieur le Président, où est l'indécence ? Est-elle dans le déni du Droit de l'Homme fondamental que constitue le droit au logement et dans l'exclusion de la Principauté de ceux qui ne peuvent payer des prix scandaleux ? Où est la discrimination, Monsieur le Président ? Dans un système équilibré prévu par le texte ou bien dans un racisme social prôné par Rassemblement et Enjeux, tendant au rejet des personnes qui ont des revenus modestes ?

Alors, Monsieur le Président, un Monaco sans habitants stables signifierait la mort du commerce en Principauté. La politique du logement est essentielle pour maintenir et développer l'activité économique et, tout particulièrement, le commerce de proximité. Le secteur protégé joue un rôle essentiel dans le maintien d'une population stable qui vit et consomme ici en Principauté, à la différence des investisseurs du secteur privé qui ne passent souvent que quelques semaines par an à Monaco. Il est donc essentiel de garantir aux habitants disposant de revenus modérés la possibilité de se loger à Monaco tout en apportant une aide, j'insiste, aux petits propriétaires afin qu'ils n'aient pas à faire les frais du rôle social, indispensable, que joue le secteur protégé, en développant, bien sûr, un secteur intermédiaire.

En effet, le secteur protégé ne saurait être suffisant pour satisfaire les besoins en logement social à Monaco, notamment, en ce qui concerne les Nationaux qui ont vocation à être logés dans les Domaines de l'Etat.

Ainsi le projet de loi dont nous débattons ce soir ne constitue-t-il qu'une composante, certes essentielle, du dispositif de logement social à Monaco. Je tiens à cet égard à réaffirmer la détermination de la Majorité de l'Union des Monégasques à peser de tout son poids, y compris dans le cadre du vote ou du non-vote du budget de l'Etat, pour que le Gouvernement réalise le programme de 500 logements domaniaux au cours de la législature, sur lequel il s'est formellement engagé et afin qu'il crée, sans plus attendre, un secteur intermédiaire d'habitation.

Ce faisant, Monsieur le Président, je réitère le caractère prioritaire et essentiel pour la Majorité de l'Union des Monégasques de fournir, aux Nationaux et aux Enfants du Pays, les logements dont ils ont besoin et qui correspondent à un droit fondamental. C'est le prix de la paix sociale qui règne depuis des décennies en Principauté de Monaco et c'est aussi le prix d'une population stable, essentielle à la dynamique du commerce à Monaco, c'est pourquoi, Monsieur le Président, je voterai en faveur du texte qui nous est soumis.

**M. le Président.-** Je n'ai pas votre façon Monsieur GARDETTO, mais je suis tout à fait d'accord avec ce que vous venez de dire. La parole est à présent à Madame Anne POYARD-VATRICAN.

*(Intervention d'un Elu hors micro).*

**M. le Président.-** On va répondre dans l'ordre des prises de parole demandées.

*(Intervention d'un Elu hors micro).*

**M. le Président.-** Je voudrais que l'on respecte le tour de parole, s'il vous plaît...

**M. Christophe STEINER.** - J'aimerais répondre à Monsieur GARDETTO. Monsieur GARDETTO a dit quelque chose...

**M. le Président.-** Alors on va donner un joker aujourd'hui à Monsieur STEINER.

**M. Christophe STEINER.** - Merci. C'est un joker ? C'est gentil, je croyais que le joker, c'est celui qui vient de parler avant.

Monsieur GARDETTO, c'est assez étonnant les propos que vous tenez. Etonnant pour quelqu'un qui s'est répandu dans la presse en taxant l'opposition de xénophobe et raciste, étonnant pour quelqu'un qui a déposé une proposition de loi luttant contre les discriminations alors que la seule chose que vous êtes capable de faire, au lieu de demander au Gouvernement qu'il commence à appliquer la politique sociale dont il a la charge et qu'il s'occupe enfin des enfants du pays, qu'il libère les petits propriétaires et les propriétaires des charges qui pèsent sur eux depuis 1947 ; je trouve quand même scandaleux qu'au nom des enfants du pays et des Monégasques, vous oubliez qu'il y a des petits propriétaires et qu'il y a des propriétaires qui sont Enfants du Pays et qui sont Monégasques et que vous

déshabillez de leurs droits, Monsieur GARDETTO, et à qui vous mettez le pyjama rayé des goulags sous le titre de propriétaire.

*(Applaudissements).*

**M. le Président.-** Bien.

A écouter M. STEINER, on est presque dans « La vie est belle ». Comme souvent, l'opposition verse dans la caricature et dans l'excès. Les Monégasques apprécieront ! Non, on ne va pas répondre toutes les cinq minutes, sinon on ne s'en sort plus. Laissez tomber, Monsieur GARDETTO.

La parole est à Madame Anne POYARD-VATRICAN.

**Mme Anne POYARD-VATRICAN.-** Merci, Monsieur le Président.

Je voulais reprendre quelques points-clés sur le logement qui a toujours été au centre des préoccupations de l'U.P. et de l'U.P.M. depuis que nous avons été élus en 2003. Evidemment, je vais centrer mon propos sur le secteur protégé, puisque c'est bien ce qui nous occupe ce soir.

Après toutes les longues déclarations et les propos extrêmement complexes liés au projet de loi, je voudrais repartir sur quelques éléments simples. A la base, ce secteur protégé a pour vocation de protéger les personnes qui y habitent et de les mettre à l'abri des dérives du secteur libre que nous connaissons.

Le secteur protégé doit permettre également aux habitants de conserver leur dignité. Ils ont le droit d'y habiter, pour la plupart d'entre eux, ils habitent Monaco depuis leur plus tendre enfance, ils sont très souvent viscéralement attachés à Monaco – parfois plus que certains Monégasques – et, ils demandent juste à continuer d'habiter là où ils ont toujours vécu.

Le secteur protégé, c'est aussi un secteur qui se doit d'être humain. Les enfants du pays, nous les connaissons, ce sont nos amis de cœur, nous avons été à l'école avec eux, ce sont nos voisins, nos amis et ils représentent avec les Monégasques la population stable de Monaco.

C'est à cause de cela que dès 2003, l'U.P.M. a travaillé sur la loi n° 1.291 votée en 2004, pour éviter l'exode massif qui avait été programmé par la libéralisation totale des loyers, voulue à l'époque par le R.E.M., maintenant R&E.

Si cette loi, dont nous parlons ce soir, est indispensable aujourd'hui, c'est pour améliorer le texte de l'époque, avec principalement deux axes :

D'une part, protéger les personnes âgées ou handicapées en cas de droit de reprise par le propriétaire. Il est de notre responsabilité d'éviter les drames humains qui se produisent et, d'autre part, clarifier les conditions dans lesquelles les propriétaires pourraient conserver un local vacant alors même que nous rencontrons des problèmes de logement tout à fait significatifs.

Aussi, au sein de l'U.P. et de l'U.P.M., nous nous réjouissons du texte qui nous est proposé ce soir. L'U.P. se positionne ici finalement à une juste place entre R&E qui défend à tous crins un secteur protégé rendu aux gros propriétaires, dans un but de rentabilité et l'U.D.M. sans doute voulant trop bien faire, qui souhaitait par exemple mettre en place une procédure proche de l'inquisition concernant les locaux vacants qui aurait été extrêmement négative, notamment vis-à-vis des petits propriétaires monégasques. Je vous remercie, Monsieur le Ministre, d'être allé dans une voie plus raisonnable.

Dans ce dossier, il est important de rester juste et serein. Cela signifie qu'il faut avoir conscience que ce secteur protégé, quoi qu'on y fasse, est irrémédiablement condamné à disparaître. Toutes les lois que nous pourrions voter et transformer ne pourront pas permettre à ce secteur de se développer. Il est donc urgent de se pencher, au-delà du travail que nous faisons ce soir, sur l'alternative : le secteur intermédiaire, ce que nous prônons au sein de l'U.P.M. depuis des années.

Je vous en rappelle quelques éléments. Ce secteur serait divisé et à destination de trois types de population : les enfants du pays, les petits propriétaires qui sont aussi souvent des enfants du pays et la promotion immobilière. Dans cette histoire, l'Etat serait moteur pour permettre le réaménagement du territoire parce que cela relève de sa responsabilité. Il peut et il doit déjà – c'est ce que permettait la loi n° 1.291 – faire jouer son droit de préemption pour, notamment, racheter les appartements du secteur ancien. S'il ne le fait pas, ce sont les gros promoteurs qui vont le faire à des fins spéculatives, mais non-sociales.

L'Etat devrait également s'attacher à octroyer des droits à bâtir supplémentaires pour construire, dans le cadre d'anciens immeubles, un ou deux étages de plus et permettre ainsi un meilleur financement de ces nouvelles constructions. Les petits propriétaires récupéreront du neuf là où ils avaient de l'ancien vétuste, la promotion immobilière y trouverait son compte avec des droits à bâtir augmentés, et donc une rentabilité assurée et les enfants du pays pourraient bénéficier d'appartements neufs et aux normes

actuelles de confort avec un loyer encadré et supervisé par l'Etat pour leur permettre de rester vivre en Principauté, leur pays de cœur.

J'encourage le Gouvernement à travailler sur ce projet pilote de secteur intermédiaire qu'est la Villa Ida, pour que ce secteur voit le jour dans les plus brefs délais.

Je voterai donc la loi ce soir.

**M. le Président.-** La parole est à Gérard BERTRAND.

**M. Gérard BERTRAND.-** Merci, Monsieur le Président.

Comme je l'ai dit je ne parlerai pas du secteur intermédiaire ce soir et je remercie Madame POYARD-VATRICAN d'en avoir parlé. Je lui rappelle, quand même, que les Elus de l'Union des Monégasques ont tous participé au programme U.P.M., donc le secteur intermédiaire est bien une priorité pour nous également.

Monsieur le Ministre,

Madame et Messieurs les Conseillers de Gouvernement,

Je voudrais réagir à des propos dont les auteurs se reconnaîtront. Comme nous le savons, la situation locative des Monégasques et des Enfants du Pays déchaîne décidément les passions. Quoi de plus légitime me direz-vous ?

Depuis 2003, la majorité du Conseil National n'a cessé d'œuvrer pour le maintien sur le sol monégasque d'une population effective, stable que l'on ne peut réduire à une simple carte d'identité de couleur rouge et blanche.

De quoi suis-je en train de parler, Monsieur le Président ? Eh bien, tout simplement, je réponds à un petit encadré paru dans la presse, il y a presque quinze jours. Encadré fort surprenant, à la lecture duquel je me suis demandé si je n'avais pas la berlue et si certains de nos compatriotes – mais en méritent-ils le titre ? – n'essayaient pas de « surfer sur la vague bleu marine ! ». Soyons indulgents, il ne s'agit probablement là que d'une perte de conscience momentanée, du moins je l'espère.

Je me permettrais de détailler les propos tenus en procédant à une variation sur le ton qui, Monsieur le Président, ne vous sera pas étranger.

A commencer par « Interrogateur » : « la définition que la représentation nationale donne de la notion d'enfants du pays ». C'est très simple, il suffit de lire la

loi 1.235 modifiée, et plus particulièrement les chiffres 3 et 4 de l'article 3 :

- Les personnes nées à Monaco ou qui y résident depuis leur naissance à condition que leur auteur y ait résidé au moment de cette naissance ;
- Les personnes qui résident à Monaco depuis au moins 40 ans.

Donc, et je cite à nouveau : ce « paramètre » - c'est-à-dire les Enfants du Pays - n'échappe nullement à tout contrôle mais est au contraire rigoureusement encadré. D'ailleurs le terme de « paramètre » pour désigner toute une catégorie de notre population est pour le moins étonnant, détonant si ce n'est carrément insultant. Je le connaissais appliqué à des données mathématiques, non à des êtres humains !

Ensuite « Xénophobe », je cite : « une organisation composée essentiellement d'étrangers : l'Association des Locataires ». Ai-je besoin de commenter de tels propos tant ils parlent d'eux-mêmes ?

Poursuivons « Paranoïaque » puisque cette organisation est supposée et je cite encore « faire pression avec succès sur les organes politiques de la Principauté ». Ne nous leurrions pas, chers Collègues, c'est bien de nous dont il s'agit ! Car il est de notoriété publique que les Conseillers Nationaux sont des irresponsables, influençables et incapables de prendre une décision qui ne leur ait pas été dictée !

« Tragique, ou plutôt tragi-comique » puisque ces prétendues pressions auraient pour effet, je cite « de pousser au désespoir des Monégasques qui ont placé leur patrimoine dans notre pays » allant jusqu'à, je cite encore : « leur exode massif sous d'autres cieux pour laisser la place » aux étrangers. Où est donc leur Moïse qui, d'un coup de canne, permettra l'ouverture des eaux de la Méditerranée afin de les mener à la « Terre Promise » ?

« Eugéniste », et c'est là le paroxysme, je cite : « si tous les étrangers établis sur notre petite Principauté produisent, par le seul fait de la procréation, des enfants du pays ». Que devons-nous comprendre ? Il me semblait pourtant que la Principauté était fière d'être une terre d'accueil, que tout un chacun, dans le respect des lois, y était le bienvenu et que la juxtaposition de plus de cent trente nationalités était une de nos chères spécificités. Outre le fond du propos, la forme employée est particulièrement outrageante, outrancière et relègue les Enfants du Pays au rang d'animaux copulateurs !

Est-il nécessaire de rappeler que les Enfants du Pays sont une partie de la population de Monaco ? Certains d'entre nous partagent avec eux des liens de

sang, voire le même nom. D'autres, excusez du peu, ne sont que nos amis ou nos voisins. Nous sommes une communauté !

Oui, la majorité du Conseil National défend les Enfants du Pays, mais elle défend aussi les propriétaires. La preuve en est qu'à la suite d'échanges difficiles avec le Gouvernement, elle a réussi à obtenir une revalorisation des aides qui vont leur être accordées.

Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, Madame et Messieurs les Conseillers de Gouvernement, excusez la longueur de mon intervention mais je me devais d'exprimer ce soir ma stupeur et mon indignation à la lecture de tels propos écrits par des compatriotes.

Je vous remercie.

*(Applaudissements).*

**M. le Président.-** Monsieur BERTRAND, ne vous excusez pas parce que je pense qu'une grande majorité des Conseillers Nationaux et de l'assistance, qui vient de le démontrer, partage tout à fait votre analyse de la situation.

La parole est à Michèle DITTLLOT.

**M. Michèle DITTLLOT.-** Merci Monsieur le Président.

Monsieur le Ministre, tout est perfectible et les textes relatifs aux conditions de location des locaux dits du secteur protégé en sont un exemple flagrant. Un premier texte 1.291 voté le 21 décembre 2004, modifiait notablement la première loi 1.235 de 2000. Le projet de loi n° 867, parvenu au Conseil National le 20 juillet 2009, modifie encore la loi 1.235. La Commission du Logement fait des amendements, le Gouvernement propose en retour des contre-propositions, toutes ces améliorations apportées dans le but, d'une part, de renforcer les droits des locataires des secteurs protégés et, d'autre part, de satisfaire les propriétaires de ces logements, sont très louables. Je voterai donc la dernière mouture.

Néanmoins, on peut attendre dans l'avenir un nouveau projet de loi qui tienne compte du droit des propriétaires à disposer de leurs biens en toute liberté et permette ainsi à chacun, propriétaire et locataire, de prendre son juste dû.

Monsieur le Ministre, vos contre-propositions nous sont parvenues hier soir et, comme je vous le disais, tout est perfectible, il en va de même de nos relations. Je pense qu'il est temps que le Gouvernement améliore sa considération à notre égard.

Je vous remercie de m'avoir écoutée.

**M. le Président.-** Merci beaucoup.

Monsieur Jean-Charles GARDETTO voulait réagir tout à l'heure.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Monsieur le Président, les propos qui ont été tenus tout à l'heure sont à l'aune de l'outrance, puisque Monsieur STEINER est égal à lui-même. L'allusion au pyjama du goulag ne me surprend pas de la part du russophile qu'il est et, en ce qui concerne la discrimination que je dénonce de la part de Rassemblement et Enjeux, c'est cette même discrimination que je combats dans le cadre de ma proposition de loi, que j'espère nous voterons rapidement au service de la Principauté de Monaco.

Voilà tout ce que j'ai à dire, Monsieur le Président.

**M. le Président.-** Merci beaucoup.

La parole est à Marc BURINI.

**M. Marc BURINI.-** Je voulais juste demander à Monsieur BERTRAND qu'il précise que ses propos n'étaient pas tenus par un groupe politique de Monaco.

**M. Gérard BERTRAND.-** Je disais que je l'ai lu dans un encadré dans la presse, il y a une quinzaine de jours.

**M. le Président.-** Merci.

Y a-t'il d'autres interventions ? Monsieur BORDERO, nous vous écoutons.

**M. Alexandre BORDERO.-** Merci, Monsieur le Président.

Je dois avoir un avis contraire à ce qui a été dit. Je voudrais mettre en exergue les progrès du Gouvernement sur la rapidité des réponses, puisque j'étais Rapporteur en 2004 et nous avons reçu les réponses deux heures avant le vote du projet de loi. Pour cette fois-ci, je pense que vous avez fait un très grand progrès, Monsieur le Ministre, je ne peux que vous encourager à continuer dans ce sens.

Il est vrai que le texte que nous avons à débattre ce soir n'est jamais que la modification d'une loi sur un certain nombre de points. Il ne s'agit pas d'une refonte du texte. On voit combien, sur quelques simples

modifications, le débat peut être passionné voire plus. Depuis quelques années, toutes les majorités qui se sont succédé et défaites vous demandent de sortir de ce système de secteur protégé tel qu'il existe depuis la dernière guerre et de réfléchir à d'autres solutions.

On nous a proposé plusieurs solutions, notamment il y avait des propositions avec des surloyers dans certains appartements, il y a eu la proposition d'un projet pilote de la Villa Ida, mais pour l'instant nous n'avons pas le montage financier et on ne sait pas trop où on en est.

Je pense qu'il faut que vos Services se remettent au travail et trouvent une solution pour sortir de ce système qui finalement ne satisfait personne. Il faut savoir aussi que la solution passera forcément par une augmentation des droits à bâtir dans certains quartiers, il faudra choisir lesquels. On a vu qu'en matière de droits à bâtir, le Gouvernement pouvait faire des miracles, cinquante étages d'un coup ! Je pense qu'il pourra aussi – peut-être pas sur cinquante étages, mais sur moins – proposer un certain nombre de dérogations ou de nouveaux règlements d'urbanisme pour permettre de loger les Enfants du Pays et de constituer un nouveau secteur.

Naturellement, je voterai pour le résultat des discussions qui ont eu lieu entre le Gouvernement et le Conseil National et qui ont abouti à la modification d'un certain nombre de nos amendements. Pour ceux qui feignent d'être surpris, rappelons que c'est quelque chose qu'on a fait plusieurs fois depuis 2003 sur un certain nombre de textes. Le Gouvernement est arrivé en Séance Publique en déposant des contre-propositions qui ont été adoptées par le Conseil National. C'est un peu le fruit de nos Institutions, on est obligé de discuter – ça ne nous plaît pas toujours, parce que nous ne sommes pas toujours d'accord – mais on est obligé de le faire et si on veut que la loi se fasse, il faut qu'on trouve, effectivement, l'accord des volontés prévu par notre Constitution.

C'est ce qu'on a essayé de faire avec Monsieur le Président du Conseil National et MM. BERTRAND et ROSE, de manière à ce qu'on améliore ce texte. De toute façon, s'il avait été retiré on aurait gardé la loi initiale.

**M. le Président.-** Merci. La parole est à Christophe STEINER.

**M. Christophe STEINER.-** Merci, Monsieur le Président.

Je ne voudrais pas limiter l'examen de ce texte de loi à un échange entre Monsieur GARDETTO et moi. Je

trouve surprenants ses propos, surtout que normalement lorsqu'on traite d'un sujet aussi important, l'important c'est de ne pas être petit dans sa tête, apparemment ce que ne sait pas être Monsieur GARDETTO.

Je suis assez surpris de voir que M. GARDETTO révèle des détails qui concernent ma vie privée puisqu'apparemment oui, je suis russophone et je parle d'autres langues aussi, Monsieur GARDETTO. Je pense que c'est plus un avantage, qu'un inconvénient mais je vois ce qu'avait déclaré Maître LAVAGNA dans le Monaco Hebdo de la semaine dernière en disant que vous continuer de révéler en public les informations privées, pour un avocat... Il nous reste encore deux ans à terminer, je me demande où est-ce qu'on va finir ?

**M. le Président.-** Nous vous écoutons rapidement, Monsieur GARDETTO.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** C'est ridicule ! Je n'ai rien d'autre à dire.

Les propos de Monsieur STEINER sont ridicules !

**M. le Président.-** Merci beaucoup.

Y a-t-il d'autres interventions sur le sujet ? Monsieur NOUVION, nous vous écoutons.

**M. Laurent NOUVION.-** Monsieur le Ministre, Madame, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Chers Collègues,

Le Rapport de M. ROSE est on ne peut plus clair sur la base idéologique qui est la sienne et qui engage celles et ceux qui ont voté en sa faveur en Commission du Logement. En instrumentalisant la notion d'enfants du pays sans jamais apporter de proposition, même pas de principe, M. ROSE a fait de l'électoratisme radical et stérile. C'est triste et révélateur d'une absence totale de vision d'ensemble, voire de stratégie pour son nouveau groupe politique d'appartenance.

En effet, comment stigmatiser des propriétaires qui finalement remplissent en lieu et place de l'Etat monégasque le rôle social qui devrait être le sien depuis soixante-cinq ans ? Comment accepter plus longtemps que l'Etat laisse la situation s'envenimer dans les relations conflictuelles et sans aucun dialogue entre les locataires et les propriétaires, nous l'avons encore vu ce soir. Comment le Rapporteur peut-il prétendre s'occuper du problème du maintien d'une population stable d'enfants du pays uniquement à



travers le prisme étroit d'une loi sur le secteur protégé ?

Le texte qui est proposé ce soir à la Haute Assemblée et qui vient du Gouvernement, à la demande de la Majorité initiale U.P.M., a été, vous l'avez vu, considérablement dénaturé par les amendements d'une Commission du Logement qui, une fois de plus, a une lecture tendancieuse des chiffres.

La Majorité, quelle qu'elle soit, nous répète à l'envi qu'elle est la seule à s'occuper des enfants du pays, des Monégasques, de leur logement, de leurs avantages sociaux et de leurs priorités. Vous avez donc ce monopole, dites-vous.

Mais une fois que les paroles démagogiques sont passées, que reste-t-il ? Il ne reste que la vérité des chiffres : dix-huit pour cent du parc immobilier ancien est occupé par des foyers monégasques, soit comme locataires, soit comme propriétaires. Monsieur ROSE, douze logements sur soixante-dix offerts cette année en location ont été pris par des candidats monégasques.

La vérité c'est celle qui consiste à dire aux Monégasques que l'Etat ne peut pas tout faire et qu'il ne peut pas répondre à toutes les promesses électorales. C'est aussi celle qui consiste à oser parler d'économies, Monsieur le Ministre, ce dont je vous remercie. C'est aussi celle qui consiste à tenir un discours clair et transparent que ce soit sur le logement des compatriotes, des enfants du pays, sur les revendications de certaines catégories d'employés de la S.B.M., ou encore sur le projet de reconstruction de l'hôpital, très bientôt notre actualité.

Lorsque la vérité ne prend pas le pas sur la démagogie, les faits s'imposent d'eux même pour que l'on fasse preuve d'un peu de courage et d'un minimum de bon sens. Les enfants du pays et leur maintien sur le sol de la Principauté doivent faire partie des priorités de l'Etat, mais l'Etat ne peut continuer de se dédouaner de son rôle social en s'appuyant, nous le voyons encore ce soir, main dans la main avec la majorité sur les dispositions de cette loi 867.

Notre groupe est parfaitement conscient des enjeux à venir et des conséquences psychosociologiques graves que les propos de Monsieur ROSE ainsi que les amendements de la Commission sous-tendent. C'est pourquoi il est grand temps de demander au Gouvernement solennellement, ce soir, par la voix de notre groupe politique, puisque la majorité, ou les majorités je ne sais plus très bien, ne l'a pas fait, de s'engager dans la voie de la réflexion et du débat en

établissant, dès que possible, un projet de loi portant statut légal des enfants du pays. Cette notion, et c'est une position unanime, je pense, de tous les Elus, mérite des règles claires et légalement reconnues. Ce texte pourrait servir et pourra servir de point de référence pour de nombreuses dispositions liées au logement et aux différentes priorités qui existent dans la législation monégasque.

Enfin et j'en ai terminé, il est temps que l'Etat, le Gouvernement et le Conseil National se penchent sans considération électoraliste sur la question des enfants du pays, dans un souci de justice sociale et de respect des droits élémentaires de chacun, dans le cadre d'un modèle économique performant à long terme, qui seul pourra assurer le maintien d'un modèle social avancé que beaucoup nous envient.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** La parole est à Monsieur BORDERO et ensuite à Monsieur ROSE.

**M. Alexandre BORDERO.-** Je voudrais répondre à Monsieur NOUVION qu'en tant que démocrate, j'estime n'avoir aucun monopole à Monaco. Un monopole à Monaco, c'est la S.B.M. pour les jeux, Monaco Telecom pour la téléphonie et la S.M.A. pour le ramassage des ordures.

Tout simplement, depuis 2003, nous avons affirmé que le logement des Monégasques et le maintien des Enfants du Pays étaient notre priorité. Nous avons essayé, bien modestement, mais avec conviction et force, dans nos rapports et dans notre dialogue continu avec le Gouvernement, d'imposer cette idée du logement des Monégasques, priorité avant tout et du maintien des Enfants du Pays. Nous avons un membre du Gouvernement qui peut en témoigner auprès de ses nouveaux collègues. Nous avons eu avec vos prédécesseurs, Monsieur le Ministre, Monsieur PICCININI, des discussions très animées en ce sens. Je pense que nous avons réussi, car il y a eu quand même un certain nombre d'opérations domaniales, qui sont d'ailleurs venues vider le secteur protégé des Monégasques puisqu'il y a eu un certain exode des Monégasques du secteur protégé vers le secteur domaniale, plus attractif et plus avantageux financièrement.

Aujourd'hui, ce qui se passe, c'est qu'effectivement, les livraisons de logements domaniaux ne sont pas continues. On livre des blocs d'immeubles et nous nous retrouvons dans une période de construction, il suffit de descendre du côté de la rue de la Colle pour s'en apercevoir. Ce qui fait qu'il y a une attente, ce

que j'appellerais un creux de la vague dans les livraisons, mais je pense que dès que l'Ilot Rainier III et l'Ilot Canton seront livrés, il y aura, à nouveau, je pense, moins de Monégasques candidats au secteur protégé. C'est le rythme biologique, dirais-je, de nos livraisons domaniales et aussi des transferts des personnes qui découlent de ces livraisons.

Je veux bien que l'on fasse un grand débat ou un grand statut sur les Enfants du Pays, mais le problème c'est que si nous ne les logeons pas et qu'ils s'en vont, il n'y en aura plus. En attendant le débat, en attendant le statut que vous nous proposez, il y a des définitions légales et ces définitions légales qui ont toujours été encadrées, qui ont été variables, puisque je rappelle qu'à une époque une majorité disait que pour être protégé, il suffisait de travailler dix ou douze ans à Monaco, pour ouvrir le marché et libéraliser les loyers. On est revenu à des définitions plus proches de l'Ordonnance-loi n° 669 d'origine, mais le combat, c'est le maintien des Enfants du Pays à Monaco et après on pourra parler éventuellement de statut. Peut être y en aura-t-il un jour ? C'est un vaste débat. Voyez les débats que l'on a pour quatre modifications d'une loi sur le logement ! Je vous laisse imaginer la longueur et la complexité du débat pour attribuer un statut aux Enfants du Pays.

En attendant, prenons des mesures pour les garder chez nous et c'est une partie des mesures que l'on propose ce soir et que nous aimerions bien voter ce soir, pour les maintenir à Monaco.

J'ai rencontré beaucoup d'Enfants du Pays depuis 2003, 95 % nous parlent du logement quand on les rencontre, quand on parle avec eux. Le logement, c'est leur souci principal. Donc, remédions-y et lançons d'autres réflexions si cela est possible.

**M. le Président.-** Merci beaucoup. La parole est à Guillaume ROSE.

**M. Guillaume ROSE.-** Merci, Monsieur le Président.

Au-delà des querelles de chiffres ou des attaques personnelles qui ne sont qu'écran de fumée qui masque ce que je pense être la laideur des idées auxquelles je ne répondrai pas, je pense qu'ouvrir un autre débat ne résoudra pas celui de ce soir.

Gens d'ouverture à la majorité, nous sommes ouverts en Commission à discuter sur d'éventuelles propositions à l'avenir, mais en revanche, j'aimerais simplement rappeler à mes Collègues de l'opposition que, non Messieurs, les Enfants du Pays ne votent pas pour nous, ne votent pas pour le Conseil National. En les soutenant, en veillant à leur maintien, je ne

prépare pas mon éventuelle réélection, j'exprime simplement l'opinion de la majorité des Monégasques, et donc je fais le travail pour lequel j'ai été élu.

Merci.

**M. le Président.-** Madame POYARD-VATRICAN, nous vous écoutons.

**Mme Anne POYARD-VATRICAN.-** J'avais envie de demander à Monsieur NOUVION quelles étaient ses propositions pour le maintien des enfants du pays. Au-delà d'une définition hypothétique qui existe déjà, à part une libéralisation pure et dure des loyers, qui aurait mené une catastrophe sociale si nous n'étions pas intervenus, nous attendons toujours des propositions concrètes.

**M. le Président.-** Monsieur NOUVION.

**M. Laurent NOUVION.-** Je vous remercie Madame POYARD-VATRICAN, pour votre question puisque vous devancez l'appel.

**Mme Anne POYARD-VATRICAN.-** Je vais prendre des notes alors !

**M. Laurent NOUVION.-** Bien sûr !

Nos détracteurs essayent de faire croire qu'on est dans l'attaque, la destruction et que jamais nous avons une position constructive. Ça ce n'est pas notre démarche, ce n'est pas notre philosophie !

Nos solutions sont très claires et je vais en dévoiler une partie ce soir. Dans le dispositif légal, il y a un droit de préemption, vous l'avez rappelé. Nous, nous voulons et nous demandons au Gouvernement de continuer et d'amplifier sa politique de préemption ciblée et stratégique des appartements du secteur protégé afin d'engager au plus vite et en fonction de nos disponibilités budgétaires dont nous sommes parfaitement conscients parce qu'elles ne sont pas illimitées, des opérations de remboursements mixtes d'importance pour les quinze à vingt ans qui viennent, qui seraient organisées de la façon suivante : un pourcentage non inférieur à 10 % réservé aux enfants du pays, 90 % des logements domaniaux bien entendu réservés à nos compatriotes, les nationaux et des rez-de-chaussée, premiers et deuxième étages à des bureaux, commerces dont nous avons un besoin urgent.

Pour cela, le Gouvernement n'a pas trente-six mille solutions, il doit se mettre en position d'arbitre sur tous les projets relevant du secteur protégé, tous directement et indirectement. Le Gouvernement les connaît, les Services du Gouvernement les connaissent et préempter, y compris quand d'autres acteurs privés ont des projets de promotions, la cohésion sociale et donc politique sera à ce prix.

Cette solution est très simple. Elle est très simple, c'est le bon sens et je dirais qu'elle est claire, elle est transparente. Elle remet l'Etat, par l'intermédiaire du Gouvernement, au cœur du processus d'arbitrage immobilier puisqu'en plus le Gouvernement, comme vous le savez, a la charge d'élaborer les Ordonnances Souveraines de droits à bâtir. C'est lui qui donne les permis de construire. Il contrôle le processus de « A » jusqu'à « Z » sans passer par un complexe et inconnu processus du secteur intermédiaire d'habitation que vous appelez de vos vœux depuis sept ou huit ans, qui est resté lettre morte. Resté lettre morte pour une raison très simple, c'est que les acteurs privés sont des gens pragmatiques. S'il est resté lettre morte, c'est qu'il n'est pas viable.

En revanche, le Gouvernement a la possibilité aujourd'hui, à la fois pour relancer la T.V.A., pour loger nos compatriotes, pour donner des appartements neufs aux enfants du pays qui assument, c'est le rôle social qui est celui du Gouvernement depuis soixante-cinq ans et de relancer également des bureaux et des commerces.

Pour cela – et vous l'avez dit Madame POYARD-VATRICAN – nous avons le même langage sur ce sujet depuis plus de six mois, mais nous, cela fait quatre ans que nous avons ce langage, il faut libérer, par l'intermédiaire d'Ordonnances Souveraines, les droits à bâtir dans les secteurs à rappeler.

Merci.

**M. le Président.-** La parole est à Monsieur Bernard MARQUET.

Auparavant, je vais juste préciser une chose, je croyais que les soucis de M. NOUVION, c'était de faire des économies budgétaires. Nous apprenons ce soir qu'il propose un rachat systématique des appartements du secteur protégé par des arbitrages du Gouvernement ainsi que de donner 10 % du parc domanial à des étrangers. Autrement dit une dépense annuelle de plus de 100 M€. Je me dois de relever cette incohérence et je pense qu'avec sa proposition, on va rétablir l'impôt sous peu.

**M. Laurent NOUVION.-** Alors je vous remercie, Monsieur le Président, si vous me donnez la parole et que M. MARQUET me la donne, enfin le Président...

**M. Bernard MARQUET.-** Je ne vous donne rien du tout, je ne suis pas Président.

*(Brouhahaha).*

**M. le Président.-** Je donne la parole à Monsieur NOUVION.

**M. Laurent NOUVION.-** Par courtoisie, je vous demande si vous me permettez de répondre, puisque Monsieur ROBILLON, Président de cette Assemblée, du Conseil National, m'attaque directement.

**M. le Président.-** Mais je vous donne la parole bien volontiers!

**M. Laurent NOUVION.-** Je vais relire ma phrase, je crois que vous n'avez pas très bien compris. Je vous ai parlé en fonction de nos disponibilités budgétaires dont nous sommes parfaitement conscients qu'elles sont limitées.

C'est vrai, Monsieur ROBILLON, que c'est un sujet délicat, qu'il faut connaître un petit peu le contexte, il faut connaître la technique, mais il ne faut pas endormir les gens avec des contre-vérités. Vous ne pouvez pas nous reprocher, depuis quatre ans que nous avons tiré, les premiers, la sonnette d'alarme sur les dérives budgétaires, aujourd'hui venir nous dire et me dire qu'une des solutions que nous proposons, qui est une solution raisonnable, va dégrader la situation budgétaire. Ce n'est pas sérieux.

**M. le Président.-** Vous faites gentiment remarquer que je ne suis pas au niveau, mais j'ai le bon sens de penser à une seule chose et je le dirais en monégasque : « chi paga ? »

Monsieur Bernard MARQUET, nous vous écoutons.

**M. Bernard MARQUET.-** Merci Monsieur le Président.

Je voudrais remercier et féliciter Monsieur NOUVION de reprendre les propositions sur le remembrement et la préemption que j'avais faites au nom de la Majorité depuis 2003. Vous pouvez relire ça dans le Journal Officiel de la Principauté de Monaco et si, je voudrais terminer, Monsieur NOUVION, vous

pouvez écouter ? Juste une chose, jusqu'à présent le Gouvernement s'est refusé à préempter et à jouer son rôle au niveau du remembrement, en préférant laisser les opérateurs privés, reprenez les interventions que j'ai faites en 2003 par rapport à la Rue Grimaldi et ainsi de suite.

Peut-être que si un Conseil National, uni sur ce sujet, a la volonté politique, le Gouvernement aussi changera de paradigme.

**M. Laurent NOUVION.-** Vous avez raison, la volonté politique, c'est ce qui manque.

**M. le Président.-** La parole est à Claude CELLARIO.

**M. Claude CELLARIO.-** Comme tout a été dit, je me placerai sur un aspect purement culturel. A Monaco, il y a huit mille cinq cents Monégasques, environ huit mille Français, des Italiens, des Anglais, des Allemands, etc... Cent trente nationalités différentes sont représentées sur notre territoire.

Pourquoi demande-t-on que cette population française, ces Enfants du Pays que l'on a côtoyés sur les bancs de l'école lorsque nous étions lycéens, reste à Monaco ? Indépendamment des considérations économiques ou simplement des considérations humaines, je voudrais placer le débat uniquement du côté culturel.

L'article 8 de notre Constitution dit : « la langue française est la langue officielle de l'Etat. ». Il faut réfléchir à cette notion. Si la langue officielle est le français, que se passerait-il demain si ceux qui parlent français ne sont plus à Monaco ? Certains me diront que ce n'est pas demain la veille, mais ce serait possible. Vous allez me dire que c'est peut-être une vue de l'esprit. Permettez-moi de vous rappeler un fait qui est arrivé dans le monde, malheureusement à cause de la guerre.

Un pays comme le Rwanda a été colonisé par les Belges et la langue officielle au Rwanda était le français. Malheureusement lorsque la guerre s'est déclarée et s'est déroulée dans des conditions dramatiques, un des partis a pris le pouvoir. Il faut savoir que ce parti-là venait de l'étranger et était anglophone. Demain, si vous allez au Rwanda, vous saurez que le français au Rwanda n'est plus langue officielle mais que c'est l'anglais. Ce fait s'est produit rapidement le temps de cette guerre.

Nous devons avoir cette dimension culturelle à Monaco et savoir que notre langue officielle est le français, c'est écrit dans notre Constitution. A la

question « Pourquoi veut-on que les Enfants du Pays restent chez nous ? », notre réflexion doit intégrer ce fait que nous parlons français.

**M. le Président.-** Merci beaucoup.

Monsieur SPILLOTIS-SAQUET, vous avez la parole.

**M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.-** Monsieur le Président, je tiens à soutenir les propos de Monsieur NOUVION, le seul à avoir amené des propositions constructives et pérennes sur ce dossier, au-delà de tous les discours qui ont duré des heures et du rapport dans lequel M. ROSE nous a servi pendant quarante-neuf pages une nouvelle version de la lutte des classes à Monaco.

Les enfants du pays, Monsieur ROSE, il ne suffit pas de leur dire qu'on les aime, il faut aussi le leur montrer parce qu'ils ne demandent pas qu'à loger à Monaco, ils demandent aussi à y travailler et à y prospérer. Lorsqu'il s'agit d'emploi et de promotion, vous les considérez tout à coup comme des concurrents et des ennemis qu'il faut repousser le plus loin possible. Je ne pense pas que nos compatriotes partagent avec vous ce point de vue.

Ces méthodes sont contre-productives pour la performance générale, la priorité doit être traitée à l'embauche et pour la promotion, chacun fait valoir sa motivation et ses compétences, c'est la seule manière pour avancer. Ce soir, vous venez nous dire qu'ils sont Monaco, qu'ils sont nos amis, qu'ils sont nos voisins, qu'ils sont nos parents et que vous les aimez. C'est faux ! D'ailleurs, le ton amical à leur sujet de votre rapport est totalement en décalage avec la réalité et le fond d'un rapport particulièrement agressif.

Votre rapport a trop longtemps été une tribune politicienne dont vous vous êtes servi pour critiquer, je cite : « les plus acharnés de la valorisation immobilière sans limites », « Ceux qui cèdent à la passion de l'enrichissement immédiat et sans limite ». Par ces propos, vous avez désigné certains de vos compatriotes, alors que vous êtes le plus mal placé de nous tous pour critiquer ceux qui visent des réussites sans limites.

**M. le Président.-** Je vais donner la parole à Guillaume ROSE.

**M. Guillaume ROSE.-** Ayant été personnellement mis en cause, je me permettrai de répondre. Je ne sais par quel incroyable tour de passe-passe, vous pouvez imaginer, moi qui ai toujours milité pour une non

intervention, en particulier à la S.B.M., vous me collez ce genre de choses mais effectivement, je laisse dire tout simplement que tout ce qui est excessif est dérisoire, M. SPILLOTIS-SAQUET.

**M. le Président.-** La parole est à Roland MARQUET.

**M. Roland MARQUET.-** Je voudrais dire deux choses.

Premièrement, Monsieur SPILLOTIS-SAQUET, réfléchissez bien avant de parler parce que parfois vous dites des bêtises. Vous en avez dit dernièrement au sujet de mon nom dans la presse, en disant que je retournais ma veste, ainsi que mon frère. Je suis tout à fait prêt à vous démontrer que vous avez dit une bêtise. Je ne vous en veux pas parce que je crois que tout homme est faillible et qu'il faut pardonner aux gens qui font des bêtises, mais vous savez, on disait : « Errare humanum est. Perseverare diabolicum ».

Deuxièmement, je voudrais remercier Monsieur CELLARIO, qui a un peu élevé le débat et dans la vie, il faut savoir parfois un petit peu philosopher. On est là, ce soir, tout le monde a peut-être un petit peu de vérité, personne n'a toute la vérité, mais je pense que ce que vient de dire M. CELLARIO est important. Il faut qu'à Monaco, on continue à parler la langue de notre enfance, la langue qui est dans notre Constitution, qui est le français, mais aussi n'oublions pas le monégasque.

Si demain Monaco devient un pays anglophone, avec quelque trois, quatre mille personnes qui parlent un tout petit peu le monégasque, ce serait vraiment très triste.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** M. SPILLOTIS-SAQUET souhaite répondre.

**M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.-** Monsieur MARQUET, il y a des gens qui disent parfois des bêtises et ils y en a qui disent toujours des bêtises.

*(Rires).*

**M. Christophe SPILLOTIS-SAQUET.-** Monsieur MARQUET, il y a un moment vous avez répondu à M. STEINER que nous étions en 2011 et que les choses changent. C'est aussi mon avis lorsque je vous regarde, vous et votre majorité, orphelins de vos convictions et de vos valeurs alors que les Elus de l'opposition ont su profiter des enseignements des élections de 2003.

**M. le Président.-** S'il n'y a plus d'autres remarques, je vais faire mon intervention, afin de passer au vote.

Ce qui fait la particularité et le mérite de la loi dont nous sommes amenés à discuter ce soir, c'est qu'elle permet de délimiter clairement les clivages entre, d'un côté, une majorité qui s'efforce d'agir pour le plus grand nombre en relevant le défi d'être à la fois sociale et responsable, et, de l'autre, une opposition préoccupée des intérêts patrimoniaux et financiers d'une minorité dont elle a essentiellement pour fonction la défense dans cet hémicycle.

Une des fonctions du Président du Conseil National est d'assurer le respect des droits de chaque Elu mais aussi de veiller à ce que les échanges entre Collègues restent courtois et constructifs.

Les propos outranciers, et la violence des attaques contre le Rapporteur Guillaume ROSE, depuis une dizaine de jours dans la presse locale et, ce soir, également, sont à l'opposé de cet objectif et démontrent d'abord que les amendements votés en Commission du Logement ont touché juste, et ensuite qu'il y a bien filiation entre le R.P.M. et le parti politique Rassemblement et Enjeux.

Un petit rappel historique permettra à chacun de retrouver la mémoire. En toute fin d'année 2000, presque en catimini pourrait-on dire, l'ancienne majorité R.P.M. du Conseil National avait voté la loi 1.235, dont un article passé inaperçu, parce que dissimulé dans les dispositions transitoires, permettait l'application, je cite : « d'une majoration maximale de 13 % (...) annuellement jusqu'au terme de ce bail et pour la première fois à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2002 ».

L'effet de cette loi a été désastreux, accélérant l'exode des enfants du pays et de nombreuses familles monégasques hors du secteur protégé. Beaucoup parmi vous, mes chers compatriotes, ont gardé en mémoire l'augmentation brutale de leur loyer mensuel.

Il faut ajouter que c'est à partir de cette loi que de nombreuses familles monégasques se sont vues contraintes de déposer des demandes d'aide nationale au logement alourdissant ainsi les charges de l'Etat. Il était, en effet, bien commode d'enrichir les gros propriétaires, dont certains Elus de cette ancienne majorité, en faisant peser cette charge supplémentaire sur le budget de l'Etat.

Aussitôt élue en 2003, l'actuelle majorité du Conseil National s'est mise au travail pour réformer ce texte inique et renforcer les droits des locataires. C'est ainsi qu'en 2004, nous avons voté une nouvelle loi portant le numéro 1.291. Mais ce texte était imparfait et certaines de ses dispositions ont été censurées par le Tribunal Suprême.

Je pense que ce soir nous sommes arrivés au bout de ce processus, et surtout, que nous sommes restés fidèles aux engagements pris devant les Monégasques en 2003 et réitérés en 2008.

Je tiens aussi à dire à tous ceux qui nous écoutent ce soir que la loi sur le secteur protégé n'est pas une exception monégasque. Beaucoup de pays en Europe connaissent des dispositifs de blocage du montant des loyers dans certains quartiers. C'est le cas en France avec la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, mais aussi de la Suisse. Les Etats-Unis, également, ne sont pas en reste et appliquent depuis longtemps un dispositif similaire très protecteur des locataires dans la plupart des centres villes.

Personne ne peut donc accuser la Commission du Logement et la majorité du Conseil National d'avoir fait œuvre idéologique dans cette affaire mais simplement d'avoir respecté les engagements pris devant les Monégasques en se rangeant au bon sens partagé par la plupart des nations développées.

Certes, il est frustrant de ne pas pouvoir louer son appartement au prix du marché libre lorsque on est propriétaire. Sur ce point, je voudrais cependant signaler que sous l'effet de la loi 1.235, le différentiel entre la moyenne des loyers perçus par les locataires du secteur protégé et ceux du secteur libre s'est considérablement réduit.

En effet, j'ai fait établir à partir de l'ensemble des locations publiées au Journal de Monaco depuis deux ans un loyer moyen pour les F2 et les F3. Ainsi, pour un F2 dont la surface moyenne est de 47 m<sup>2</sup>, le loyer moyen est de 1.320 euros hors charges. Pour un F3 dont la surface moyenne est de 64 m<sup>2</sup>, le loyer moyen est de 1.860 euros hors charges.

Pour ces deux catégories d'appartements, le loyer moyen au mètre carré s'établit à près de 30 euros, ce qui nous rapproche des moyennes du secteur libre.

A cette augmentation du montant des loyers dans le secteur protégé est directement corrélée l'augmentation de l'Aide Différentielle au Loyer servie par l'Etat aux Enfants du Pays ainsi que l'Aide Nationale au Logement versée aux nombreux Monégasques qui occupent eux aussi, et ils sont de plus en plus nombreux dans ce cas, des appartements du secteur protégé.

La liberté des loyers ne pourra donc être retrouvée que lorsque le secteur domanial pourra accueillir tous les nationaux et que le secteur intermédiaire aura enfin vu le jour car contrairement à la proposition de M. NOUVION, je pense qu'accueillir des Enfants du Pays dans les logements domaniaux n'est pas une solution, les Monégasques jugeront rapidement.

Etant donné la mauvaise volonté du Gouvernement sur ce dernier sujet – je rappelle que la Majorité demande la mise en place du secteur intermédiaire depuis 2003 – j'ai peur que ce ne soit pas pour demain.

Mais, en politique, il n'y a pas de fatalité et si la disparition du secteur protégé qui avait été programmée par le projet de loi initial rédigé par les Services du Gouvernement au seul bénéfice des promoteurs, cette disparition programmée disais-je n'aura pas lieu car elle a été enrayée ce soir par une Majorité tenace et un Gouvernement qui, finalement, aura été à l'écoute des Elus des Monégasques.

Le secteur protégé n'a qu'une alternative qui s'appelle le secteur intermédiaire à propos duquel, depuis décembre 2008 et l'annonce d'un projet-pilote par Jean-Paul PROUST, votre prédécesseur, nous attendons toujours les propositions du Gouvernement.

Depuis 2008, Stéphane VALERI, lorsqu'il présidait le Conseil National, comme moi-même, n'avons été en mesure d'obtenir du Gouvernement le montage adéquat.

C'est pourquoi, j'annonce ce soir que, si d'ici à la fin de cette session, le Gouvernement ne dépose pas sa copie sur la Villa Ida et au-delà sur un dispositif d'envergure, la Majorité du Conseil National déposera une proposition de loi créant un fonds destiné à la construction du secteur intermédiaire qui pourrait être financé par le versement obligatoire des dépôts de garanties de tous les baux de la Principauté.

Je tiens à le souligner, ce dispositif, déjà en vigueur en Suisse, avait été soutenu en son temps par mon ami et Collègue Max BROUSSE.

Mes Chers Collègues, Je pense que nos Institutions ont une nouvelle fois démontré leur efficacité, malgré les critiques d'une minorité voulant les remettre en cause, et je vous invite à voter en faveur de ce projet de loi tel qu'amendé.

Monsieur le Ministre, vous souhaitiez préciser quelque chose ?

**M. le Ministre d'Etat.-** Je ne veux pas allonger le débat mais je voudrais remercier chacune et chacun des Eus qui s'est exprimé et vous, Monsieur le Président, en dernier.

En ce qui concerne la question des délais, Messieurs STEINER, BORDERO et Madame DITTLOT, le Gouvernement bat sa coulpe mais convenez que le sujet était particulièrement compliqué et convenez aussi qu'entre le projet de loi déposé et le texte

envoyé au Gouvernement, adopté par la Commission, il y avait quand même quelques changements, ce qui explique que nous ayons eu du travail à faire pour proposer une solution moyenne. Je dirais à Monsieur BORDERO, sous forme de boutade comme il a salué les progrès du Gouvernement en matière de délai, je m'avance, Monsieur BORDERO, mais la réponse du Gouvernement à la proposition de loi précédemment votée sur le bio va vous surprendre.

Sur le fond, Monsieur le Président je ne peux pas vous laisser dire que le projet de loi qui vous a été remis par le Gouvernement en 2009 avait pour but de faire disparaître le secteur protégé.

**M. le Président.-** Je me suis peut-être mal exprimé, mais je parlais du projet de 2000.

**M. le Ministre d'Etat.-** Je le dis clairement pour que personne ne fasse la confusion que j'ai faite et je vous prie de m'excuser, le projet de loi, que le Gouvernement en 2009, a déposé, celui-ci dont nous parlons, avait pour but de corriger un certain nombre d'imperfections, de détails et Madame MANZONE-SAQUET comme vous l'avez rappelé, de protéger, dans un cas particulier, les personnes les plus fragiles, les personnes âgées, les handicapés, et même dans la solution proposée par le Gouvernement, nous avons ajouté la notion de dépendance. Voilà l'objet du projet de loi, je parle sous le contrôle du plus ancien,....

**M. le Président.-** Nous sommes d'accord.

**M. le Ministre d'Etat.-** Je me réjouis qu'aujourd'hui, nous arrivions à un accord dans le sens du projet de loi déposé en 2009, avec l'accord de la Majorité du Conseil National de l'époque.

Sur le secteur intermédiaire, je n'ai pas tout à fait le temps aujourd'hui, d'avoir un débat de fond sur les Enfants du Pays. Je vous dis simplement ma conviction qui est celle, je pense, partagée par le Gouvernement. L'attractivité de Monaco tient aussi au fait qu'elle est une vraie communauté vivante, composée de multiples nationalités comme on le sait, mais aussi par un socle composé de Monégasques et d'étrangers qui vivent là depuis très longtemps, ce que l'on a pu voir à l'occasion du centenaire du Lycée et au bal lorsque la télévision reproduisait des images, que c'est une réalité. C'est une réalité de Monaco qu'il y a des étrangers qui sont là depuis très longtemps.

Le Gouvernement ne souhaite pas le départ de ces étrangers. Je le dis clairement et donc, oui, le secteur intermédiaire, nous allons enfin, je vous concède ça, nous y mettre. Pour reprendre l'expression de Mme POYARD-VATRICAN, j'ai mis en route le moteur de deux manières.

D'abord, depuis le début de l'année, le Gouvernement préempte effectivement, chaque fois qu'il a des indices laissant penser qu'un achat est motivé par une opération qui aurait pour but de freiner le logement des Monégasques ou des Enfants du Pays. L'exemple est encore récent, nous avons préempté la semaine dernière un appartement.

Deuxièmement, sur la Villa Ida, les trois Conseillers concernés, M. PICCININI, Mme GRAMAGLIA, M. VALERI, sont en train d'établir un protocole de discussion avec « les sachants », c'est-à-dire ceux qui savent comment on peut monter financièrement un projet de ce type et c'est très volontiers, Monsieur le Président, que le Gouvernement reviendra vous parler de ses progrès avant l'été.

Voilà ce que je voulais dire.

**M. le Président.-** J'accueille favorablement votre dernière proposition et je ne peux qu'espérer qu'il y aura une traduction véritable parce que nous attendons tous ce secteur intermédiaire, ou équivalent. On attend une solution.

Monsieur NOUVION voulait préciser une chose mais rapidement parce que sinon nous n'y arriverons jamais.

**M. Laurent NOUVION.-** Rapidement, Monsieur le Président, si vous pouvez nous réexpliquer, je n'ai pas très bien compris la contrepartie si le Gouvernement ne revient pas vers vous avec une proposition tangible donc économiquement viable, c'est cela le problème, sur la Villa Ida.

Est-ce que vous pouvez nous expliquer la proposition que vous voulez déposer parce que je n'ai pas très bien compris.

**M. le Président.-** Ecoutez ce n'est pas vraiment le moment pour en parler

**M. Laurent NOUVION.-** C'est pourtant important.

**M. le Président.-** Je pense que c'est exactement le pendant de votre définition des Enfants du Pays, donc qu'on peut revenir sur le sujet dans quelques semaines, ou dans quelques mois et nous verrons bien qui présentera le meilleur projet.

Je pense que nous allons passer à l'étude article par article si vous ne voyez pas d'inconvénients.

**M. Laurent NOUVION.-** C'est vous qui maîtrisez.

**M. le Président.-** J'invite Monsieur le Secrétaire Général à donner lecture du dispositif amendé de ce projet de loi article par article.

**M. le Secrétaire Général.-**

ARTICLE PREMIER

Le deuxième tiret de l'article premier de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« - de ceux qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été libérés par le départ du dernier occupant, lorsque plus de deux ans avant le jour où son occupation a pris fin, celui-ci en était propriétaire par dévolution successorale ou les avait acquis à titre gratuit ou onéreux et n'était pas entré dans les lieux par l'exercice d'un droit de rétention ou de reprise ; »

**M. le Président.-** Je mets cet article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article premier est adopté.

*(Adopté ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 2

L'article 2 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Les locaux soumis à la présente loi peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale. L'exercice de l'une de ces activités est soumis à l'accord préalable du propriétaire et ne doit pas être interdit par le règlement de copropriété. »

**M. le Président.-** Je mets cet article 2 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 2 est adopté.

*(Adopté ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART.3

*(Texte amendé)*

L'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Sont protégées au titre de la présente loi, dans l'ordre de priorité indiqué :

1° les personnes de nationalité monégasque ;

2° les personnes nées d'un auteur monégasque ou ayant fait l'objet d'une adoption légitimante par un Monégasque, à condition qu'elles justifient d'au moins dix années de résidence à Monaco ; le père ou la mère d'enfant monégasque ; le conjoint, veuf ou veuve d'un Monégasque ; la personne divorcée d'un Monégasque, père ou mère d'enfant né de cette union ;

3° les personnes nées à Monaco ou ayant fait l'objet d'une adoption légitimante, qui y résident depuis leur naissance ou leur adoption, à la condition que l'un de leurs auteurs ou adoptants ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté pour un motif légitime ; les personnes qui résident à Monaco depuis au moins cinquante années sans interruption; les personnes handicapées ou âgées de plus de 65 ans qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ;

4° les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le Ministre d'Etat peut, pour motif légitime, autoriser le reclassement d'une personne dans l'une des catégories supérieures à celle à laquelle elle appartient, à l'exception de la catégorie 1. »

**M. le Président.-** Merci beaucoup.

Monsieur STEINER, vous avez la parole.

**M. Christophe STEINER.-** J'ai une intervention à faire sur cet article, Monsieur le Président.

N'étant pas un juriste, je demanderais aux personnes compétentes de se pencher sur le problème. En effet, il a été ajouté un alinéa à cet article qui dit que : « *Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le Ministre d'Etat peut, pour motif légitime, autoriser le reclassement d'une personne dans l'une des catégories supérieure à celle à laquelle elle appartient, à l'exception de la catégorie 1* »... donc des personnes de nationalité monégasque.

Je pense qu'une telle disposition relève d'un pouvoir purement discrétionnaire, qu'elle n'est pas encadrée et qu'elle ne propose pas de position de recours et je pense qu'il faudrait clairement expliquer quelles sont les raisons légitimes. Existe-t-il une raison légitime justifiant de pouvoir modifier discrétionnairement une hiérarchie établie par la loi ? Quel est le recours du candidat potentiel au logement contre une telle décision du Ministre d'Etat ?



Enfin, l'article 2 de la loi, n°1.165, du 23 décembre 1993 modifié, relative à la protection des informations nominatives, prévoit que la Commission est consultée par le Ministre d'Etat lors de l'élaboration de mesures législatives ou réglementaires relatives à la protection des droits et libertés des personnes à l'égard du traitement des informations nominatives et peut l'être pour tout autre mesure susceptible d'affecter lesdits droits et libertés.

Il résulte de ce texte, Monsieur le Ministre, puisqu'il y a modification de l'article, que la Commission de Contrôle des Informations Nominatives doit être consultée par le Ministre d'Etat dans le cadre de la réforme de la loi 1.235, pour ce qui se rapporte à la protection des droits et libertés des personnes à l'égard du traitement des informations nominatives et, notamment, dans le cadre de l'élaboration des listes nominatives, établissant l'ordre de priorité prévu à l'article 3 de ladite loi.

Il semble en outre, que la consultation est encore plus obligatoire lorsqu'elle vise à modifier l'ordre de priorité établi par la loi, à l'initiative discrétionnaire, je répète discrétionnaire, du Ministre d'Etat à qui il incombe de saisir la C.C.I.N. sur les questions susvisées.

Par ailleurs l'absence de contrôles et de recours contre la décision du Ministre d'Etat met la population concernée dans une situation d'arbitraire contraire au principe de sécurité juridique tel que consacré par la Cour Européenne des Droits de l'Homme, dans les arrêts Sunday Times du 26 avril 1979 et HENTRICH contre France, du 22 septembre 1994, en exigeant la précision et prévisibilité de la loi.

**M. le Président.-** Merci de cette intervention bien travaillée.

**M. le Ministre d'Etat.-** C'est un pouvoir discrétionnaire du Ministre et comme toute décision du Ministre qui constitue un acte administratif de refus de demande, elle peut être attaquée devant le Tribunal Suprême.

Deuxièmement, je ne suis pas du tout d'accord avec votre interprétation qui reviendrait à confier à la Commission de Contrôle des Informations Nominatives un rôle général qui serait presque équivalent à celui du Conseil National et la Commission Consultative des Informations Nominatives, on la consulte obligatoirement, c'est vrai lorsqu'on parle de fichiers.

C'est ainsi pour l'amendement qui avait été proposé par la Commission du Logement et qui a été

retiré à la demande du Gouvernement, sur les visites et la possibilité d'utiliser les fichiers pour aller déceler des logements vacants. Il était là absolument obligatoire de recueillir l'avis au préalable à la Commission de Contrôle des Informations Nominatives. Là, le texte que vous visez, Monsieur STEINER, ne parle ni de fichiers, ni de listes.

**M. Christophe STEINER.-** Monsieur le Ministre, soyons pragmatiques. Vous avez des catégories de personnes, vous allez avoir à un moment donné la possibilité d'exercer un pouvoir discrétionnaire en disant : « je reclasse telle personne d'une catégorie inférieure et je la passe à une catégorie supérieure. »

Quelles sont les bases ? Vous parlez de motif légitime dans le texte de loi, clarifiez les motifs !

**M. le Ministre d'Etat.-** Quel est le rôle du Tribunal Suprême, Monsieur STEINER ?

Il est précisément de contrôler à la fois la légalité de la décision mais aussi l'absence d'erreur manifeste. Le contrôle du Tribunal Suprême se fondera sur le motif légitime ou non. C'est le Tribunal Suprême qui dira si c'est légitime ou pas.

**M. Christophe STEINER.-** Très bien, je prends acte.

Je pense qu'on parle aussi de la motivation des actes administratifs, donc ça va aussi devant le Tribunal Suprême.

**M. le Ministre d'Etat.-** Monsieur STEINER, chaque fois que vous mettez dans un texte de loi : « pour un motif légitime », ça veut dire qu'il y a un contrôle juridictionnel, forcément, sinon on ne mettrait pas pour un motif légitime et ça serait absolument discrétionnaire.

**M. Stéphane VALERI.-** *Conseiller de Gouvernement pour les Affaires Sociales et la Santé.-* Si vous permettez, Monsieur le Ministre, je voudrais donner un exemple d'un cas légitime auquel j'ai été confronté en tant que Conseiller pour les Affaires Sociales et dont je solliciterai la dérogation prévue par le texte s'il est voté.

Vous avez une personne de rang 4 qui est dans un appartement, soumis à un droit de reprise d'un enfant du propriétaire. Vous avez trois mois et vous êtes au rang 4 pour trouver un logement, faute de quoi vous vous retrouvez soit dans la situation d'occuper de manière illégale un logement et vous serez condamné évidemment devant les tribunaux, ou à la rue, ou avec

la possibilité d'aller dans un secteur libre qui est, aujourd'hui, vous le savez bien, hors de portée de la plupart de ces locataires du secteur protégé. Voilà un exemple.

Vous êtes depuis des décennies dans un appartement, vous êtes au rang 4 donc vous n'avez pas tout à fait la naissance à Monaco, mais vous avez 40 ou 50 années de résidence en Principauté. Vous n'avez que trois mois pour vous reloger. Or, vous n'arrivez pas, au rang 4, en trois mois à retrouver un appartement dans le secteur protégé. Vous avez entendu les chiffres, 900 personnes aujourd'hui inscrites dont une grande majorité de rang 1, rang 2 et rang 3. Vous ne pouvez donc pas vous reloger en trois mois.

Je solliciterai la dérogation dans ce cas particulier, pour que cette personne puisse être reclassée et qu'elle ait plus de chances en trois mois de ne pas se retrouver, soit dans la situation de bloquer le propriétaire, car elle ne peut pas sortir de l'appartement, soit de ne pas avoir de solution de logement, avec toutes les difficultés humaines et sociales que cela peut représenter.

Voilà un exemple très concret, effectivement, pour lequel cette dérogation est pertinente et humainement nécessaire.

**M. le Président.-** Monsieur BORDERO, nous vous écoutons.

**M. Alexandre BORDERO.-** Sur le motif légitime, nous avons eu un long débat en Commission. Savoir si on allait laisser le Ministre d'Etat décider tout seul ou s'il fallait un contrôle, c'est toujours l'éternel débat de la toute-puissance de l'Exécutif dans notre pays.

Finalement, après avoir discuté longuement, on s'est aperçu qu'il n'y avait pas de solution pratique, efficace, légale pour contrôler l'action du Ministre d'Etat en la matière et que la meilleure des solutions était effectivement d'invoquer le motif légitime et de faire confiance aussi en la sagesse de nos gouvernants, sachant aussi que si, par hasard, on surclasse quelqu'un avec une petite erreur manifeste, cela ne va pas changer l'avenir de Monaco, ni les finances publiques, ni la situation sociale du pays. Quelqu'un bénéficiera d'un reclassement, ce n'est pas un privilège très important et c'était donc la solution la plus pragmatique et la plus simple en l'état de notre législation et de nos habitudes.

**M. le Président.-** La parole est à Monsieur STEINER.

**M. Christophe STEINER.-** Je voudrais remercier Monsieur BORDERO qui vient d'étayer mes propos et puis je veux dire que pour moi une des choses les plus importantes, c'est l'équité.

**M. le Président.-** Bien.

Monsieur LORENZI, nous vous écoutons.

**M. Pierre LORENZI.-** Merci, Monsieur le Président.

Je vous fais juste part que je vais m'abstenir sur cet article car je ne vois pas de motif à limiter l'adoption à la seule adoption légitimante.

C'est la raison de mon abstention.

**M. le Ministre d'Etat.-** Je rappelle Monsieur LORENZI, que dans le Code civil, la différence est fondamentale entre l'adoption légitimante et l'autre adoption. Si vous ne limitez pas l'adoption légitimante, vous ouvrez la porte à toute une série de fraudes possibles.

Vous allez m'adopter, Monsieur LORENZI, et je vais en même temps comme ça bénéficier directement...

**M. Pierre LORENZI.-** Je pense que le fait d'avoir maintenu la résidence de 10 ans écartait toute fraude possible, à mon sens, ou alors je n'ai pas très bien compris dans ce cas-là.

**M. le Ministre d'Etat.-** Si vous ne précisez pas légitimante, ça veut dire que l'adoption simple est concernée. Vous ouvrez la porte à toutes les fraudes possibles. Dans l'adoption légitimante, la personne qui est adoptée entre dans la famille de l'adoptant. Le Code civil dit que l'adopté, sous forme de l'adoption légitimante, a la même situation qu'un enfant légitime.

Donc si on ne met pas ça, c'est la porte ouverte à des dérives.

**M. Pierre LORENZI.-** Oui, mais *a contrario* vous écarterez tous les enfants qui ont des parents biologiques et qui ne vont pas pouvoir être adoptés de manière légitimante, parce que les parents biologiques ne vont pas accepter de laisser leur paternité, donc c'est la raison pour laquelle je m'abstiens.

**M. le Ministre d'Etat.-** Je ne comprends pas.

**M. Pierre LORENZI.-** Dans la mesure où, pour avoir une adoption légitimante, il faut que le parent biologique laisse sa paternité donc...

*(Intervention de S.E. M. le Ministre d'Etat hors micro).*

**M. Pierre LORENZI.-** ... oui il faut qu'il y ait l'abandon de la paternité du père biologique... donc dès lors que le père biologique est vivant et a reconnu l'enfant, il ne va pas abandonner sa paternité. La seule possibilité pour les parents adoptifs réels, physiques, c'est d'adopter de manière simple l'enfant.

*(Intervention de Mme Nicole MANZONE-SAQUET hors micro).*

**M. Pierre LORENZI.-** ... bien évidemment !

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** Un enfant adopté sous la forme légitimante est enfant légitime comme les enfants à venir.

**M. Pierre LORENZI.-** Exactement, donc avec les familles...

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** ... maintenant, moi ce que je ne comprends pas c'est que....

**M. Pierre LORENZI.-** ... avec les familles recomposées....

**M. le Président.-** Attendez, attendez... l'un après l'autre parce que sinon on ne s'en sortira pas.

**M. Pierre LORENZI.-** Avec les familles recomposées, donc quelqu'un qui a son père biologique toujours en vie ne pourra pas être adopté de façon légitimante puisque le père biologique ne sera pas d'accord pour l'adoption légitimante.

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** Pas obligatoirement.

Moi, ce que je ne comprends pas, Monsieur le Ministre, c'est la raison pour laquelle on impose dix années de résidence à un enfant adopté sous la forme légitimante. S'il est légitime, il est légitime et il est Monégasque.

**M. le Ministre d'Etat.-** Pas forcément.

Si vous n'imposez pas une obligation de résidence, vous pouvez avoir un étranger qui est né à Monaco, dont les parents restent à Monaco mais lui est parti en Allemagne, en Angleterre et il va revenir, mais sans avoir aucun lien à Monaco s'il n'y a pas résidé dix ans.

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** Mais il est monégasque quand même.

**M. le Président.-** Non.

**M. le Ministre d'Etat.-** Non.

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** A partir du moment où il a un jugement d'adoption légitimante, il est légitime.

**M. le Ministre d'Etat.-** Non, on ne parle pas des Monégasques là.

**M. le Président.-** S'il est monégasque, il est en catégorie 1.

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** Oui et si c'est un enfant qui a bénéficié d'une adoption légitimante par un Monégasque, il est monégasque.

**M. le Président.-** Non, pas obligatoirement.

*(Brouhaha).*

**M. le Président.-** Il n'est pas obligatoirement monégasque, c'est ce dont on a parlé avec M. ANSELMI.

Il y a des femmes, par exemple, qui sont monégasques et qui ne peuvent pas transmettre leur nationalité. Donc, même s'il est adopté, il ne sera pas obligatoirement monégasque. S'il est monégasque, il est en catégorie 1.

**M. Pierre LORENZI.-** Par là même, un enfant adopté de manière simple va pouvoir opter éventuellement à sa majorité, de devenir monégasque...

*(Brouhaha).*

**M. Pierre LORENZI.-** S'il est mineur et qu'il a résidé plus de dix ans, ce que l'on précise, depuis plus de dix

ans, il va devenir monégasque. Donc, peut-être quelques mois après qu'on lui refuse un appartement, il va devenir monégasque.

**M. le Ministre d'Etat.-** Oui, mais une fois qu'il est monégasque, il change de catégorie. Ce n'est pas dans l'intérêt des Monégasques d'augmenter la deuxième catégorie.

**M. le Président.-** Ecoutez, je pense qu'on va voter, chacun reste s'il veut sur ses positions. Il n'y a pas de problème.

On est à l'article 3.

Y a-t-il des avis contraires ? Un avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Trois abstentions.

L'article 3 est adopté.

*(Adopté ;  
M. Christophe STEINER vote contre ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION et  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 4

*(Texte amendé)*

L'article 5 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Pour l'application des chiffres 3 et 4 de l'article 3, ne constituent pas des interruptions les périodes passées à l'étranger pendant la minorité ou pour suivre des études, une formation, recevoir des soins médicaux ou remplir des obligations militaires.

Ne constituent pas non plus des interruptions les périodes passées à l'étranger dont la durée cumulée n'excède pas dix-huit mois. »

**M. le Président.-** Monsieur STEINER vous avez la parole.

**M. Christophe STEINER.-** Je voudrais remercier le Gouvernement parce que j'avais inscrit un amendement à proposer sur le siège concernant « cumulée ». Merci.

**M. le Ministre d'Etat.-** Merci Monsieur STEINER.

**M. le Président.-** Je mets cet article 4 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Trois abstentions.

L'article 4 amendé est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION et  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 5

*(Texte amendé)*

L'article 7 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Ne peuvent être inscrites sur le registre visé à l'article précédent les personnes qui à Monaco ainsi que, si elles sont de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes, disposent, au titre d'un droit de propriété, d'usufruit ou d'usage ou d'habitation, d'un logement correspondant à leurs besoins normaux, qu'elles occupent déjà ou pourraient légalement occuper. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 5 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 5 amendé est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 6

L'article 8 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Les locaux visés à l'article premier ne peuvent être loués qu'aux personnes protégées au sens des articles 3 et 4, dans l'ordre de priorité indiqué auxdits articles, sauf disposition contraire de la présente loi. »

**M. le Président.-** Y a-t-il des remarques ?

Monsieur STEINER souhaite intervenir.

**M. Christophe STEINER.-** Monsieur le Président, je voterai contre cet article puisqu'il renvoie directement à l'article sur lequel j'ai fait une intervention tout à l'heure.

**M. le Président.-** Très bien. Je mets cet article 6 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? un avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Trois abstentions.

L'article 6 est adopté.

*(Adopté ;*

*M. Christophe STEINER vote contre ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION et  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 7

Il est ajouté un cinquième tiret à l'article 9 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, rédigé comme suit :

« - la désignation, le cas échéant, des pièces affectées à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 7 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 7 est adopté.

*(Adopté ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 8

La lettre a) de l'article 10 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifiée comme suit :

« a) qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, l'occupation du local loué au titre de l'habitation ; »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 8 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 8 est adopté.

*(Adopté ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 9

*(Texte amendé)*

L'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut démolir l'intégralité de son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble.

A l'issue des travaux, il peut disposer et jouir librement des locaux reconstruits.

Lorsque l'immeuble visé au premier alinéa est occupé, le propriétaire doit donner congé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire. Le préavis applicable est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et comporter une offre de logement en précisant les caractéristiques du local de remplacement.

Le relogement doit être assuré, pour la période du bail restant à courir, dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours. Ce local doit correspondre au besoin normal du locataire évincé et présenter des qualités comparables à celles du local initial. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie, ainsi que les personnes mentionnées à l'article 16, de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire.

Le locataire qui entend accepter l'offre de logement notifie son accord dans les trois mois de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la signification de l'acte, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

Le locataire évincé est tenu de mettre le local qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'époque indiquée. En cas de contestation, le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés et saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 9 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 9 tel qu'amendé est adopté.

*(Adopté ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET  
et Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 10

Il est inséré à la suite de l'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 14-1 rédigé comme suit :

« Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut effectuer des travaux ayant pour effet de créer des locaux indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction. Ces nouveaux locaux indépendants ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi.

Lorsque le local occupé par son locataire est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le propriétaire doit le reloger provisoirement dans les conditions prévues à l'article précédent.

Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 10 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 10 est adopté.

*(Adopté ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 11

*(Texte amendé)*

L'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Peut donner congé à son locataire le propriétaire qui, régulièrement autorisé, entend effectuer des travaux autres que ceux visés aux articles 14 et 14-1, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux. Ce congé obéit aux mêmes règles de fond et de forme que celles prévues à l'article 14.

Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait.

Lorsque ces travaux ont pour effet de réunir un premier local soumis aux dispositions de la présente loi à un second local relevant d'un autre régime juridique, l'ensemble qui en résulte demeure soumis aux dispositions de la présente loi si le premier local représente au moins 40 % de la nouvelle surface habitable.

Le local qui fait l'objet d'une extension par surélévation ou par addition de construction, demeure soumis aux dispositions de la présente loi si ladite surélévation ou addition de construction représente moins de 60 % de la nouvelle surface habitable.

Dans les cas visés aux deux précédents alinéas, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le locataire évincé est relogé dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait sauf si celui-ci est exclu du champ d'application de la présente loi.

Un lot ne peut faire l'objet d'une scission ou d'une réunion plus d'une fois par décennie, sauf dérogation ministérielle accordée pour motif légitime. »

**M. le Président.-** Y a-t-il des remarques ou des questions sur l'article 11 ?

Monsieur STEINER, vous avez la parole.

**M. Christophe STEINER.-** Je voterai contre cet article, Monsieur le Ministre, et justement c'est vous qui me fournissez l'occasion de voter contre puisque dans la réponse que vous avez adressée présentant les amendements au Conseil National, je lis votre réponse à la page 4 : « une telle modification constituerait une atteinte nouvelle aux droits de propriétés susceptible d'attirer de façon assez large dans le secteur protégé des appartements qui y échappent actuellement, une position plus équilibrée est donc envisagée,... ».

Pour ma part, je ne la trouve pas équilibrée donc je voterai contre.

**M. le Président.-** S'il n'y a pas d'autres remarques, je mets cet article 11 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Quatre avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstention.

L'article 11 est adopté.

*(Adopté ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
votent contre).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART.12

*(Texte amendé)*

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 16 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont modifiés comme suit :

« En cas de décès, d'abandon de domicile ou de départ définitif pour raison de santé du titulaire du bail, le contrat de location se poursuit également jusqu'à son terme au profit du conjoint non séparé, de l'enfant, du père, de la mère ou de la personne protégée au sens des articles 3 et 4, vivant dans les lieux au jour du décès, de l'abandon ou du départ.

Ces personnes bénéficient des dispositions protectrices de la présente loi. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 12 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 12 est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe STEINER et  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 13

L'article 16-2 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit, à peine de nullité de la procédure, notifier au locataire au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l'article 16-1.

Lorsque le locataire est handicapé ou âgé de plus de 65 ans, le droit de reprise ne peut être exercé durant les six premiers mois du bail.

La notification, qui emporte résiliation du bail à la date fixée pour la reprise, doit indiquer d'une façon précise le bénéficiaire de la reprise.

Dans les quinze jours et dans les mêmes formes, le propriétaire doit transmettre au Ministre d'État une copie de la notification. »

**M. le Président.-** La parole est à Bernard MARQUET.

**M. Bernard MARQUET.-** Je reviens vers le Gouvernement, j'avais posé tout à l'heure une question par rapport à la définition du handicap et de la dépendance, on m'avait promis une réponse.

**M. le Président.-** En fait, c'était plutôt l'article 14, le suivant.

Au 14, nous avons prévu d'intervenir là-dessus.

La parole est à Monsieur STEINER.

**M. Christophe STEINER.-** Si on intervient sur ce sujet à l'article 13, je voudrais dire que je suis d'accord avec Monsieur MARQUET, une fois n'est pas coutume, parce ce n'est pas parce qu'on est handicapé qu'on bénéficie d'une carte, qui vous le savez, vous permet à un moment donné de stationner aux endroits réservés aux personnes handicapées.

Je crois qu'en France, il y a une association qui s'appelle, la Commission Technique d'Orientation et de Reclassement Professionnel C.O.T.O.R.E.P., qui définit la notion de handicap et je pense que ce que propose Monsieur MARQUET est tout à fait normal

parce que sinon ça peut ouvrir la porte à pas mal d'abus.

**M. Bernard MARQUET.-** Il y a aussi le classement pour les dépendants en « GIR ».

**M. le Président.-** Ecoutez, comme on avait prévu d'en parler à l'article 14, ce sera de toute façon dans l'article de loi, on le précisera de toute manière.

**M. Christophe STEINER.-** Mais ce sera acté.

**M. le Président.-** S'il n'y a pas d'autres remarques, je mets cet article 13 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 13 est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 14

*(Texte amendé)*

Le premier alinéa de l'article 16-6 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Si le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise est propriétaire dans la Principauté d'un logement, vacant ou rendu vacant par l'exercice du droit de reprise, le locataire a le droit de l'occuper, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suit le congé donné. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie à titre personnel de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire. Lorsque le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise démontre qu'il n'est pas en mesure d'assurer le relogement du locataire et que celui-ci se trouve en situation de dépendance telle qu'il nécessite d'être aidé pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière, ou âgée de plus de 70 ans, le relogement doit être effectué par l'État dans un délai de six mois à compter de la reprise. L'Etat ne peut toutefois y procéder que dans les immeubles soumis au droit de préemption en vertu de l'article 38. »

**M. le Président.-** Après lecture de cet article amendé, je vais laisser la parole à Monsieur Stéphane VALERI pour nous en indiquer les conditions précises.

**M. Stéphane VALERI.-** *Conseiller de Gouvernement pour les Affaires Sociales et la Santé.-* Merci.

Nous avons souhaité dans cet article 14 définir de manière un peu plus précise la personne handicapée, pour répondre aussi aux questions du Rapporteur et de Monsieur Bernard MARQUET.

On a voulu se référer à un texte, même si ce texte est imparfait, mais aujourd'hui c'est le seul qui définit de manière encore imparfaite et non globale le statut de handicapé à Monaco. Je vous confirme que nous nous sommes inspirés de l'Ordonnance Souveraine n°15091 du 31 octobre 2001, relative à l'action sociale en faveur des personnes handicapées.

Aujourd'hui vous avez, en effet, un ensemble de commissions différentes qui traitent du problème du handicap à Monaco. En fonction du type de handicap, on n'a pas les mêmes approches. Vous avez la Commission d'Orientation et de Reclassement Professionnel, la « C.O.R.P. », qui s'occupe de l'insertion professionnelle. Il faut savoir qu'il y a quand même cent quatre-vingt-seize travailleurs handicapés qui sont suivis par notre commission.

Il y a, pour les jeunes, la Commission d'Evaluation et d'Education Spéciale. Il y a pour les personnes de plus de soixante-cinq ans, le Centre de Coordination Gérontologique, vous y faisiez allusion, qui lui dépend de la D.A.S.S. et qui est chargé de déterminer le GIR de 1 à 6, selon la plus ou moins grande dépendance et ensuite qui permet à travers ce GIR et le revenu de la personne, de déterminer la prestation d'autonomie dont va bénéficier la personne de plus de soixante-cinq ans. Ce que nous faisons ce soir n'est pas parfait, je le répète, c'est dans l'urgence, de manière incidente car ce n'était bien évidemment pas le texte sur le handicap qu'on travaillait sur le secteur protégé.

Nous avons essayé d'être le plus précis possible, sachant que nous travaillons activement et je vous confirme au nom du Gouvernement le dépôt à l'automne, comme je l'avais annoncé dans le cadre des débats budgétaires, d'un projet de loi global sur la protection, l'autonomie et la promotion des droits et des libertés des personnes handicapées. Ce texte, le Prince Souverain et Son Gouvernement souhaitent qu'il soit exemplaire en matière de protection des handicapés. Il va aborder tous les volets : social, insertion professionnelle, mais aussi accessibilité de tous les bâtiments de la Principauté. Nous avons d'ailleurs beaucoup avancé avec mes collègues de l'Equipe et de l'Economie, des arbitrages ont été rendus par le Prince Souverain et le Gouvernement en matière d'accessibilité. Nous serons prêts. Nous viendrons vers vous à l'automne.

Le premier article de ce grand projet de loi global sur le handicap, justement, ça sera la définition du handicap et nous aurons ensemble et je m'y engage, à définir de manière concertée, ce qu'est, de la manière la plus globale et générale possible, la définition du handicap.

Pour l'article 13, on pourra donc se référer à ce futur projet de loi qui définira le statut du handicap à Monaco. Pour l'article 14, on a essayé d'être le plus précis possible, mais je conviens volontiers que la bonne définition globale ne sera que dans le texte déposé à l'automne.

**M. le Président.-** Merci beaucoup.

Y a-t-il des remarques sur l'article 14 ?

Monsieur STEINER souhaite intervenir.

**M. Christophe STEINER.-** J'ai encore une remarque que m'a inspiré la prose du Ministre d'Etat, toujours à la page 4 : « l'amendement formulé à l'article 14 visait à mettre à la charge de l'Etat lorsque le propriétaire ou le bénéficiaire pouvait l'assumer, le relogement du locataire évincé par l'exercice d'un droit de reprise lorsque celui-ci est handicapé ou âgé de plus de soixante-cinq ans », là, il n'y a rien qui me choque.

Par contre, la phrase qui est en dessous me choque beaucoup et je pense que je ne serai pas le seul puisqu'elle énonce : « comme chacun peut le constater, il s'agit là d'une charge nouvelle imposé à l'Etat qui viendrait en quelque sorte se substituer aux propriétaires ». Moi je trouve cela génial.

Monsieur le Ministre, à un moment donné, il faut être responsable de ses actes, vous prenez des décisions et après vous nous dites : « ah non, mais ça, c'est à la charge du propriétaire, ce n'est pas l'Etat, ça s'impose ». Non ! A un moment donné lorsqu'on a un raisonnement, on va jusqu'au bout.

La deuxième chose qui m'amuse aussi, c'est : « il conviendra enfin que l'Etat dispose d'un certain laps de temps, six mois minimum, pour faire face à cette obligation de relogement lequel, en tout état de cause, ne pourra être effectué que dans le seul secteur ancien au sein duquel l'Etat exerce son droit de préemption car le secteur domanial est par nature réservé aux personnes de nationalité monégasque ce dont vous ne disconviez pas. » Je suis tout à fait d'accord avec vous, le problème c'est qu'il y a des non monégasques qui sont longés dans le secteur domanial.

Je peux donner un exemple, ce sont les expropriés de l'avenue Pasteur, je peux donner un autre exemple... ils étaient déjà dans le domanial !



**M. le Président.-** Oui, oui...

*(Intervention d'un Elu hors micro, inaudible).*

**M. Christophe STEINER.-** Ce qui veut bien dire qu'il y a des non Monégasques qui sont logés dans le domanial.

*(Intervention d'un Elu hors micro, inaudible).*

**M. Christophe STEINER.-** En plus, je prends le détail des enfants du pays inscrits bénéficiant d'un logement en qualité de locataire. Il y a un tableau qui a été fait avec : secteur loi 1.235, secteur loi 887, secteur droit commun ancien, secteur libre, secteur domanial. Il y a des colonnes, Français, Italiens, autres, non-européens, et total par secteur. On s'aperçoit que dans le secteur domanial, il y a cinq personnes de nationalité non-monégasque, je ne sais pas depuis quelle date, qui sont logées dans le secteur domanial.

Donc, Monsieur le Ministre, ne dites pas que l'Etat ne peut pas loger dans le secteur domanial dans pareil cas.

**M. le Président.-** Monsieur le Ministre d'Etat souhaite répondre.

**M. le Ministre d'Etat.-** D'une part, je ne comprends pas très bien l'interprétation de l'avant-dernier paragraphe, page 4. Le Gouvernement assume d'accepter, parce que c'est la théorie du pas vers l'autre, le principe adopté par la Commission du Logement dans cet article de transférer sur l'Etat une charge nouvelle. Je suis d'accord avec vous, le Gouvernement aurait pu refuser, il a décidé d'accepter ce principe, je n'ai pas à m'en excuser Monsieur STEINER.

Après, j'en déduis la conséquence qu'évidemment, pour éviter une dérive générale des finances publiques, il faut mettre des conditions, d'où la modification du texte. Enfin, le Gouvernement assume et n'a pas à s'excuser non plus de considérer que le secteur domanial est fait exclusivement pour les Monégasques.

**M. Christophe STEINER.-** Monsieur le Ministre, juste pour vous répondre.

Premièrement, autant que je me rappelle, je ne vous ai nullement demandé de vous excuser, je n'ai pas demandé au Gouvernement de s'excuser, je lis ce

qui est écrit. Je fais juste des observations factuelles sur votre prose, je n'ai jamais demandé à avoir des excuses, donc je ne comprends pas votre courroux.

**M. le Ministre d'Etat.-** Vous ne m'avez pas demandé des excuses, évidemment, vous être trop bien élevé pour ça.

**M. Christophe STEINER.-** Je vous remercie de le reconnaître.

**M. le Ministre d'Etat.-** Vous avez interprété l'avant-dernier paragraphe de ce texte comme étant une excuse du Gouvernement, je vous réponds là-dessus.

**M. Claude CELLARIO.-** Moi, j'ai l'impression que l'on joue sur les mots. Il n'y a pas de non-Monégasques qui ont fait une demande pour être dans les Domaines, il y a des non-Monégasques dans les Domaines mais, chaque fois, il s'agissait d'un cas particulier. J'espère que vous faites la différence par rapport à la règle générale : je construis un dossier, je vais devant la Commission et on me donne un logement. Pour les non-Monégasques, cela ne se passe pas de cette manière, évidemment.

Ceux qui sont logés dans les Domaines ont tous une particularité : le Gouvernement a accepté de les loger pour des motifs spéciaux bien qu'ils ne détenaient pas la nationalité monégasque. A part ces exceptions, seuls les Monégasques ont accès aux « Domaines ».

**M. Christophe STEINER.-** Il ne peut pas mais il y en a.

**M. le Président.-** On ne va pas les tuer !

**M. Claude CELLARIO.-** Si vous voulez jouer sur les mots toute la nuit, Monsieur NOUVION, ce sera sans moi.

**M. le Ministre d'Etat.-** C'est un motif légitime.

*(Rires...)*

**M. le Président.-** Monsieur ANSEMI souhaitait apporter une précision.

**M. Laurent ANSEMI.-** *Délégué aux Affaires Juridiques.-* Merci.

Oui, c'est un point tout à fait technique et sans rapport avec ce débat-là.

C'est un point légistique, simplement dans le dernier membre de phrase, donc les derniers mots, il faut les supprimer. En vertu de l'article 38, on enlève « *de la présente loi* » parce que la règle, c'est que dans une loi, si on mentionne un article, c'est forcément un renvoi à la présente loi.

**M. le Président.-** Donc, on va faire un amendement pour « *la présente loi* » à la fin de l'article.

S'il n'y a plus d'autres remarques, je mets cet article 14 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 14 amendé est adopté.

(Adopté ;

MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).

### M. le Secrétaire Général.-

#### ART. 15

L'article 16-7 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Tout bénéficiaire du droit de reprise qui, dans un délai de trois mois à compter du départ du locataire congédié, n'a pas lui-même effectivement occupé le local, est puni d'une amende administrative prononcée par le Ministre d'Etat, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.

Le bénéficiaire est en outre tenu de verser au locataire congédié une indemnité dont le montant est fixé par le président du tribunal de première instance, saisi et statuant en la forme des référés. Ce montant ne peut être inférieur à une année de loyer du local précédemment occupé, sauf si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il a été évincé.

Les mêmes sanctions s'appliquent lorsque le local ayant fait l'objet de la reprise ne demeure pas occupé par le bénéficiaire pendant une durée de trois ans au moins à compter du départ du locataire congédié.

Ces sanctions sont écartées si le bénéficiaire justifie d'un motif légitime. »

**M. le Président.-** Monsieur STEINER, vous avez la parole.

**M. Christophe STEINER.-** C'est sur le montant de l'amende administrative Monsieur le Ministre. Je crois que votre texte initial prévoyait qu'il y ait : il est annoté que l'amende du chiffre 4, de l'article 26 du

Code pénal qui était au début dans le projet de loi, qui prévoit une amende de 18.000 à 80.000 euros a disparu au profit d'une amende administrative de 50.000 euros.

Par ailleurs il est annoté que « le contrevenant ne semble pas pouvoir indiquer de motif légitime ... » donc on y revient, « ... ni même la force majeure. » Aucune garantie, ni principe directeur du procès ne semble entourer cette procédure.

Dans le contexte assez comparable de l'article 39 de la loi 1.362, relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et la corruption, il est exposé qu'« *en cas de manquement grave à ces mêmes obligations, le Service d'Information et de Contrôle sur les Circuits Financiers peut saisir le Ministre d'Etat afin qu'il prononce à l'encontre du contrevenant une des sanctions suivantes : un blâme, une sanction pécuniaire proportionnelle à la gravité des manquements et dont le montant maximal ne peut excéder 1,5 M€, l'interdiction d'effectuer certaines opérations, la suspension temporaire de son autorisation d'exercer, le retrait de cette autorisation.* »

Or, il me semble que « *préalablement à toute décision de sanction, l'intéressé doit être informé par écrit des griefs formulés à son encontre et entendu dans ses explications ou dûment appeler à les fournir par le Service d'Information et de Contrôle sur les Circuits Financiers* ». Ici ça disparaît complètement. Cette notion où l'intéressé doit être informé par écrit des griefs formulés à son encontre, sa possibilité d'être entendu a disparu.

Alors, si la pratique des sanctions administratives semble avoir cours dans la Principauté de Monaco, il n'en demeure pas moins que la sanction administrative doit respecter les principes du procès équitable de l'article 6.1 de la C.E.D.H.. Je suis sûr que Monsieur GARDETTO va m'appuyer sur ce point, soit la communication des griefs invoqués, l'accès aux dossiers, le droit au contradictoire et le droit d'être assisté par le conseil de son choix.

**M. le Ministre d'Etat.-** Toute décision du Ministre d'Etat est soumise aux principes généraux du droit administratif, y compris évidemment informer la personne, lui permettre de s'exprimer, etc... Tout ceci, sous le contrôle du Tribunal Suprême et sous le contrôle de la Cour Européenne des Droits de l'Homme, on peut le remettre à chaque fois si vous le voulez évidemment. Ça ne pose aucun problème, c'est un principe général du droit qui est sanctionné effectivement.

**M. Christophe STEINER.-** Monsieur le Ministre, comme disait l'autre : « si cela va sans dire, ça va encore mieux en le disant ».

**M. le Ministre d'Etat.-** Monsieur STEINER, on peut discuter votre affirmation, parce que si vous commencez à le mettre dans certains cas, *a contrario* quand ça ne sera pas marqué, cela voudra dire qu'on l'aura exclu. Il est donc beaucoup plus protecteur pour les personnes d'avoir un principe général mis en œuvre concrètement par le Tribunal Suprême que de distiller. Vous oublierez forcément un article, on dira : « eh bien, là non, il n'y a pas de protection ». Restons comme cela, c'est, je crois, plus raisonnable.

**M. le Président.-** S'il n'y a plus d'autres remarques, je mets cet article 15 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Un avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Trois abstentions.

L'article 15 est adopté.

*(Adopté ;*

*M. Christophe STEINER vote contre ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION et  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 16

*(Texte amendé)*

Le deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« La Commission arbitrale, saisie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, selon le cas en application du troisième alinéa de l'article 11 ou du troisième alinéa de l'article 18, tente de concilier les parties sur le montant du loyer. »

Il est inséré un cinquième alinéa à l'article 23 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 rédigé comme suit :

« La Commission arbitrale doit permettre à chacune des parties d'avoir accès à toutes informations utiles à la fixation du loyer ou au fondement de ses prétentions, au besoin en ordonnant leur communication. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 16 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 16 amendé est adopté.

*(Adopté ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,*

*Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 17

*(Texte amendé)*

L'article 30 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« La Direction de l'Habitat, si elle l'estime nécessaire, peut réclamer au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, une preuve d'occupation de ses locaux. Si ce dernier n'est pas en mesure d'apporter une telle preuve dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande, la Direction de l'Habitat en informe le Ministre d'Etat aux fins de mise en œuvre des sanctions prévues à l'article 37. »

Le titre IV et les articles 31 à 33 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont abrogés.

Le titre V de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 devient le titre IV.

**M. Laurent ANSEMI.-** *Délégué aux Affaires Juridiques.-* « de la présente loi » est à biffer.

**M. le Président.-** Donc, à l'article 37, nous supprimons « de la présente loi » l'article est amendé !

Monsieur STEINER souhaite intervenir.

**M. Christophe STEINER.-** Merci Monsieur le Président.

Je ferais une remarque d'ordre général, je constate que par cet article le Gouvernement renverse la charge de la preuve, c'est à croire qu'être propriétaire dans ce pays, ça devient un crime putatif.

La deuxième chose et j'aimerais proposer un amendement. Sur l'alinéa qui prévoit : « si ce dernier n'est pas en mesure d'apporter une telle preuve dans un délai de quinze de jours à compter de la réception de la demande ». Que se passe-t-il lorsque la personne est en vacances pendant un mois ?

*(Inaudible, M. CELLARIO hors micro).*

**M. Christophe STEINER.-** Avec vous, Monsieur CELLARIO, c'est toujours le problème des autres.

C'est simple, on demande à la personne d'apporter une telle preuve dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande.

*(Inaudible, brouhaha).*

**M. le Ministre d'Etat.-** Il ne faut pas croire que le Ministre d'Etat dégage aussi vite ! La personne aura le temps de revenir de vacances.

**M. Christophe STEINER.-** On ne sait jamais, vous savez... On est habitué...

La question est simple, vous envoyez une lettre recommandée à quelqu'un, à partir du moment où il l'accepte, c'est qu'il est là...

*(Rires).*

**M. Christophe STEINER.-** S'il n'est pas là, que se passe-t-il ? Il ne reçoit pas la lettre, il y a un retour qui revient à l'expéditeur. A partir du moment où il y a un retour qui revient à l'expéditeur, vu qu'il y a une inversion de la charge de la preuve, l'expéditeur peut dire que vu que vous n'avez pas reçu la lettre, vous n'habitez pas à cet endroit.

*(Inaudible – Intervention de  
S.E. M. le Ministre d'Etat hors micro).*

**M. le Président.-** S'il n'y a pas d'autres remarques, je mets cet article 17 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 17 est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 18

L'article 34 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Une allocation différentielle de loyer est versée aux locataires des locaux soumis à la présente loi dont l'insuffisance des ressources le justifie, dans des conditions définies par ordonnance souveraine. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 18 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 18 est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 19

*(Amendement d'ajout)*

L'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Tout local régi par la présente loi et qui devient vacant doit faire l'objet, par le propriétaire ou son représentant, d'une déclaration de vacance auprès de la direction de l'habitat dans le délai d'un mois, dans les conditions fixées par arrêté ministériel.

Toutefois, le propriétaire peut, antérieurement à la déclaration de vacance et à compter de la délivrance du congé ou du préavis, faire procéder à la visite anticipée des locaux appelés à devenir vacants. Il en informe préalablement la direction de l'habitat qui procède aux formalités appropriées.

Ce local doit être offert à la location dans le mois suivant la déclaration de vacance, sauf nécessité particulière de remise en état ou aux normes ou en cas de congé délivré conformément aux articles 14, 14-1 ou 15. Dans ce cas, la direction de l'habitat est informée de la nature et de la durée prévisible des travaux envisagés, ainsi que de la date de fin des travaux, lesquels, sauf motif légitime, ne sauraient excéder dix-huit mois.

L'offre de location est transmise à la direction de l'habitat. Elle comporte les caractéristiques du local mis en location, le montant du loyer et des charges et doit être accompagnée d'une attestation datant de moins d'un an délivrée par un organisme vérificateur choisi parmi une liste arrêtée par ordonnance souveraine, établissant que les normes de sécurité et de confort définies par ordonnance souveraine sont respectées.

La direction de l'habitat vérifie l'exactitude des mentions de l'offre relatives aux caractéristiques du local en procédant au besoin à une visite des lieux. Elle publie cette offre au Journal de Monaco dans les quinze jours de sa réception, sauf en cas de désaccord sur son contenu, notifié dans le même délai. À défaut de résolution amiable du litige, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés.

Le délai de réponse à l'offre de location est de quinze jours suivant la publication au Journal de Monaco.

Les personnes protégées au sens des articles 3 et 4 qui sont intéressées par l'offre font connaître leur candidature à la direction de l'habitat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, laquelle en avise le propriétaire ou son représentant au terme de la période visée à l'alinéa précédent. Dans les quinze jours suivants, le propriétaire fait connaître son choix à la direction de l'habitat.

La location doit être consentie dans l'ordre de priorité résultant des dispositions des articles 3 et 4. À rang de protection égal, le propriétaire est libre de choisir son locataire parmi les candidats qui se sont manifestés.

Si aucune location n'est intervenue malgré une publication de l'offre dans le Journal de Monaco à trois reprises et à un mois d'intervalle au plus tard et que le loyer figurant dans cette offre a

été établi conformément à l'article 18 et après fixation par la commission instituée à l'article 23 saisie spécialement à cet effet par le propriétaire, celui-ci peut consentir un bail à une personne non protégée au sens des articles 3 et 4. Ce bail, qui doit être conclu dans un délai de six mois, ne peut être consenti pour une durée supérieure à six ans et ne peut ouvrir droit au versement de l'allocation visée à l'article 34. Au terme du bail ou en cas de départ anticipé du locataire, les dispositions de la présente loi sont applicables. À défaut de location, il est procédé conformément aux alinéas quatre et suivants du présent article.

Le contrat de bail doit, avant sa conclusion, être soumis au visa de la direction de l'habitat, délivré dans les trois jours de la demande.

Une copie du contrat de bail est transmise à la direction de l'habitat dans les huit jours de sa conclusion. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 19, amendement d'ajout, aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 19, amendement d'ajout, est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

ART. 20

*(Texte amendé)*

Il est inséré à la suite de l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 35-1 rédigé comme suit :

« Lors de la déclaration de vacance prévue à l'article précédent, le propriétaire peut faire savoir qu'il entend conserver son local pour l'occuper ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, par ses frères et sœurs ou leurs descendants, ou pour reloger un locataire évincé dans le cadre de l'article 14 ou 15.

Sauf motif légitime, le local doit être effectivement occupé avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la déclaration. À défaut, les dispositions de l'article 35 retrouvent application. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 20 tel qu'amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 20 amendé est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

ART. 21

L'article 36 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Est nulle et de nul effet toute location d'un local à usage d'habitation consentie en méconnaissance des dispositions de la présente loi.

La nullité est constatée par le tribunal de première instance saisi par le ministère public à la demande du Ministre d'État ou par tout tiers justifiant d'un intérêt à agir. Le tribunal ordonne, sous astreinte, l'expulsion de toute personne occupant indûment les lieux. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 21 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 21 est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

ART. 22

L'article 37 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Tout propriétaire ne respectant pas les dispositions de l'article 35 est passible d'une amende administrative, prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 22 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 22 est adopté.

*(Adopté ;  
MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

ART. 23

L'article 38 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

« Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur un ou plusieurs

locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou les notaires instrumentaires d'une déclaration d'intention au Ministre d'État. Le Ministre d'État en avise le Conseil National. Ne sont pas concernées les cessions de droits indivis entre indivisaires et les aliénations portant uniquement sur les locaux accessoires tels que caves, parkings ou débarras.

Cette déclaration, qui vaut offre de vente irrévocable pendant un délai d'un mois à compter de sa notification, doit comporter le prix et les principales caractéristiques de l'opération envisagée.

Dans ce délai, le Ministre d'État peut faire connaître sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration.

Lorsque le Ministre d'État décide de se porter acquéreur, la vente doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette décision.

Lorsque l'aliénation ou l'apport porte sur un ou plusieurs immeubles ou parties d'immeubles partiellement soumis aux dispositions du présent article, la déclaration d'intention doit néanmoins les viser dans leur ensemble. Le Ministre d'État ne peut alors se porter acquéreur que de cet ensemble, et notamment par priorité au droit de préemption prévu par l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du Ministre d'État dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire doit, lorsque le local dont la cession est envisagée est donné à bail, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, au titulaire du contrat de bail les prix et conditions demandés et les modalités projetées de l'aliénation ou de l'apport.

Cette notification vaut offre de vente irrévocable pendant un délai de quinze jours à compter de sa date de réception.

Dans ce délai, le titulaire du contrat de bail peut faire connaître au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration d'intention, le cas échéant sous condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts de la part d'une banque, d'un établissement financier ou des services de l'État. Dans ce cas, la condition suspensive doit être réalisée dans les deux mois à compter de la notification adressée par le titulaire du bail, à défaut de quoi la préemption est réputée caduque. La vente doit intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la notification.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du titulaire du contrat de bail dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire dispose d'un délai de six mois pour parfaire la vente ou l'apport en société aux prix et conditions fixés. Au-delà de ce délai, toute nouvelle aliénation ou apport en société est soumise aux dispositions du présent article.

Les actions relatives à l'exercice de ce droit se prescrivent par six mois à compter de l'enregistrement de l'acte. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 23 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 23 est adopté.

(Adopté ;

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

ART. 24

Il est inséré à la suite de l'article 42 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 43 rédigé comme suit :

« Des textes réglementaires fixent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi. »

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 24 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 24 est adopté.

(Adopté ;

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

ART. 25

L'article 14 de la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, modifiée, est abrogé.

**M. le Président.-** S'il n'y a pas de remarque, je mets cet article 25 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Quatre abstentions.

L'article 25 est adopté.

(Adopté ;

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,  
Christophe SPILLOTIS-SAQUET et  
Christophe STEINER  
s'abstiennent).*

**M. le Président.-** Monsieur STEINER, nous vous écoutons.

**M. Christophe STEINER.-** Monsieur le Ministre,  
Madame, Messieurs les Conseillers de  
Gouvernement,

J'ai tout à l'heure évoqué, un Rapporteur célébrant le 10 mai 1981 qui, emporté par son élan, nous ramenait aux premières décennies de l'ancien siècle, le Gouvernement réagissait en proposant des amendements aux amendements. Ceux-ci faisant suite, semble-t-il, à une réunion avec certains membres de la Commission du Logement et du cabinet politique du Président et tout cela à l'insu de l'opposition élue ou même de l'U.P., de l'U.N.A.M., ou des élus indépendants. Cela ne me paraît pas très fair play.

Si ce texte est adopté, le Gouvernement aura donc aussi revisité le passé, en célébrant avec un peu d'avance le 26 juin 1972, date de signature du Programme Commun, en proposant un texte de loi dont les effets pervers sont non seulement le blocage de la rénovation d'immeubles vétustes – en effet, compte tenu de la faiblesse des loyers qu'ils perçoivent, beaucoup de propriétaires n'ont pas les moyens de financer les travaux d'amélioration devenus nécessaires et laissent généralement leur logement à l'abandon – mais également l'extinction d'une classe moyenne de propriétaires dont le titre de propriété ne saurait effacer qu'ils sont souvent, eux aussi, monégasques ou Enfants du Pays.

Cette loi est d'autant plus perverse que depuis des années, elle facilite une certaine spéculation immobilière qui s'exerce non seulement au détriment de petits propriétaires mais également de celui des Enfants du Pays.

Je n'en veux que pour preuve les indications fournies par le Gouvernement lors de la 84<sup>ème</sup> Commission Plénière d'Etude du 9 novembre 2007 qui indiquait qu'« environ 2600 appartements sont soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 modifiée, étant précisé que depuis la promulgation de la loi le 28 décembre 2000, aucun de ces locaux ne peut sortir de son champ d'application. Il est à noter, que 64 % d'entre eux sont actuellement loués à des personnes protégées, alors que 29 % sont occupés par leur propriétaire ou mis à la disposition d'un membre de la famille et qu'environ 7 % sont des appartements inoccupés qui étaient vacants avant la promulgation de la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004. »

La véritable question, qui se pose aujourd'hui à nous, est combien en reste-il aujourd'hui ? Je rappelle qu'ils étaient 2600 en novembre 2007. Et par quoi seront-ils substitués lorsqu'ils auront tous disparu ?

La réponse à cette question pourrait faire grandement réfléchir tout investisseur potentiel et nuire gravement à l'attractivité de ce pays !

Monsieur le Ministre, notre groupe politique - et vous l'avez rappelé - a demandé le retrait de ce texte qui ne contente personne, mais a également demandé une réflexion gouvernementale sur le statut des enfants du pays, s'il est normal et même souhaitable que notre pays bénéficie d'une population stable qui vit et dépense à Monaco, générant ainsi une T.V.A. qui nous fait cruellement défaut, nous ne pouvons tolérer que l'Etat continue à faire peser sur des propriétaires la charge sociale qui lui incombe.

Cela revient à un impôt en nature qui pèse sur une catégorie de la population !

En fait la Majorité voulait créer la propriété aménagée, mais elle a dû se raviser, le Gouvernement ayant la précedence depuis 1947.

Car en fait, réalisons-le, si la propriété est composée de l'usus, de l'abusus et du fructus, l'Etat se subroge au droit du propriétaire en l'obligeant à louer contre sa volonté, il porte atteinte à l'usus, en imposant le montant du loyer, il limite son fructus ou les fruits qu'il pourrait attendre de la location, ce démembrement partiel du droit de propriété porte atteinte à sa complétude et l'on pourrait donc s'interroger sur la constitutionnalité de cette loi puisqu'elle porte atteinte d'une certaine manière à l'article 24 de la Constitution qui stipule que « la propriété est inviolable. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique légalement constatée et moyennant une juste indemnité, établie et versée dans les conditions prévues par la loi ». On s'interroge aujourd'hui sur les natures de cette compensation.

Or le propriétaire est privé en partie de sa propriété par une loi déclarée d'utilité publique sans pour autant percevoir une juste indemnité, d'autre part je rappellerai au Gouvernement, et je suis sûr qu'en cela, je serai appuyé par MM. MARQUET, et GARDETTO sur les rapports des observateurs du Conseil de l'Europe (Doc. 11299 - 8 juin 2007) qui rappellent que la Principauté n'a pas honoré son engagement en ne ratifiant pas le Protocole n° 1 relatif au droit de propriété, spécifiant que les Autorités hésitent à le ratifier car elles redoutent que les propriétaires ne déposent un recours devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme compte tenu des restrictions apportées à leur droit d'usage de leurs biens par la loi n° 1.291 de 2004 ou toute autre loi ultérieure sur le secteur protégé.

Vous comprendrez donc aisément Monsieur le Ministre que je ne puisse cautionner par mon vote un risque juridique.

Je m'abstiendrai donc sur ce projet de loi.

**M. le Président.-** D'autres remarques ?

La parole est à Monsieur Bernard MARQUET.

**M. Bernard MARQUET.-** Monsieur STEINER, continuez vos études sur la C.E.D.H., vous verrez qu'il y a aussi d'autres choses et que même au niveau de la C.E.D.H., la restriction dans des cas exceptionnels est prévue.

Si cela vous intéresse, regardez !

**M. Christophe STEINER.-** Mais je laisse au juge le soin de se déterminer.

**M. le Président.-** S'il n'y a plus d'interventions, je mets à présent l'ensemble de la loi aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? quatre abstentions.

La loi est adoptée.

*(Adopté ;*

*M. Gérard BERTRAND,*

*Mme Brigitte BOCCONE-PAGES,*

*MM. Alexandre BORDERO, Claude CELLARIO,*

*Philippe CLERISSI, Mme Michèle DITLOT,*

*MM. Jean-Charles GARDETTO, Pierre LORENZI,*

*Mme Nicole MANZONE-SAQUET,*

*MM. Bernard MARQUET, Roland MARQUET,*

*Fabrice NOTARI, Mme Anne POYARD-VATRICAN,*

*MM. Guillaume ROSE, Jean-François ROBILLON*

*et Pierre SVARA*

*votent pour ;*

*MM. Marc BURINI, Laurent NOUVION,*

*Christophe SPILIOTIS-SAQUET*

*et Christophe STEINER,*

*s'abstiennent).*

Avant de suspendre la séance, étant donné que la retransmission sur le canal local va s'interrompre, je vous rappelle les coordonnées du site internet du Conseil National sur lequel sera retransmise la suite de la séance ([www.conseil-national.mc](http://www.conseil-national.mc)).

Nous allons maintenant suspendre notre séance afin de nous restaurer ; nous reprendrons nos travaux d'ici environ une heure avec l'examen du projet de loi, n° 872, relative à l'assistance judiciaire et à l'indemnisation des Avocats.

**(La séance est suspendue à 22 heures 20)**

**(La séance est reprise à 23 heures)**

**M. le Président.-** Nous reprenons la séance avec le deuxième projet de loi :

*Projet de loi, n° 872, relative à l'assistance judiciaire et à l'indemnisation des Avocats.*

Monsieur le Secrétaire Général, je vous remercie de nous donner lecture de l'exposé des motifs.

**M. le Secrétaire Général.-**

EXPOSÉ DES MOTIFS

L'effectivité des droits reconnus à chacun nécessite que leurs titulaires puissent les faire valoir en justice, ce qui implique que l'accès à la justice, corollaire des droits et libertés, soit égal pour tous. Toutefois, pour assurer cette égalité, il ne suffit pas de la proclamer. Encore faut-il que cette accessibilité soit concrète pour chacun. Telle est la finalité de l'assistance judiciaire : permettre à tous ceux qui n'ont pas de ressources financières suffisantes de pouvoir, malgré tout, accéder à un juge et faire défendre leurs droits par des professionnels, sans être redevables des frais générés par l'instance en justice.

L'assistance judiciaire constitue, en conséquence, l'un des moyens de rendre concrets et effectifs le droit d'accès à un tribunal et le principe d'égalité des armes qui sont, selon la Cour européenne des droits de l'homme, deux aspects constitutifs du droit à un procès équitable reconnu par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme. Elle est un moyen pour l'État d'affranchir le justiciable de l'obstacle factuel économique à l'accès à la justice que représente l'insuffisance de ses ressources.

Certes, l'assistance judiciaire n'est pas une nouveauté en droit monégasque. Trouvant son origine sous le règne du Prince Louis I<sup>er</sup>, son régime actuel, que le présent projet de loi se propose de moderniser, est fixé par le Code de procédure civile depuis 1896. Fondée sur le manque de ressources du justiciable, ce régime lui accorde une simple dispense provisoire des frais de la procédure, les sommes de certains de ces frais devenant exigibles notamment en cas de condamnation de l'assisté aux dépens. Quant aux honoraires de l'avocat, c'est l'article 26 de la loi n° 1047 du 28 juillet 1982 sur l'exercice des professions d'avocat-défenseur et d'avocat qui interdit à ces derniers de demander des honoraires au bénéficiaire de l'assistance judiciaire, ceux-ci bénéficiant néanmoins d'une indemnisation depuis l'Ordonnance Souveraine n° 15.617 du 27 décembre 2002 fixant les modalités de versement de l'indemnité aux avocats-défenseurs, avocats et avocats stagiaires prêtant leur concours au bénéfice de l'assistance judiciaire et des commissions d'office.

En effet, il est apparu nécessaire d'indemniser les avocats qui, du fait de leur participation au service public de la Justice, devaient faire face à un accroissement constant de leur charge de travail non rémunérée dans le cadre de l'assistance judiciaire et des commissions d'office, au détriment de leur activité normalement rémunératrice, générant dès lors un manque à gagner désormais dédommagé par l'État. À ce titre, l'État assume une charge qui est passée de 67 350 euros en 2003 à 261 100 euros en 2007.



En lui donnant une base légale, le présent projet pérennise cette indemnisation dans la mesure où l'Ordonnance Souveraine de 2002 avait limité son application dans le temps à l'année 2003, sa reconduction étant depuis effectuée tous les six mois par voie d'Ordonnances Souveraines successives.

Cette prise en charge aura désormais lieu quelle que soit la juridiction monégasque saisie et en toute matière, à l'exception de celle pénale qui relève des règles relatives à la commission d'office. Toutefois, bien entendu, la partie civile peut bénéficier de l'assistance judiciaire même lorsqu'elle exerce son action devant le juge pénal.

La modernisation du régime de l'assistance judiciaire a aussi consisté à revoir sa procédure d'attribution et notamment la composition et le fonctionnement du bureau de l'assistance judiciaire, chargé d'examiner les demandes, afin d'accroître son efficacité et son indépendance. Ainsi, la présidence du bureau est à présent assurée par un magistrat du siège, qui remplace le procureur général, et l'avocat-défenseur est dorénavant désigné par le bâtonnier de l'Ordre des avocats-défenseurs et avocats, et non plus par le président du Tribunal de première instance.

Dans ce même esprit de modernisation et de normalisation, une procédure d'urgence a été instaurée, dans le but de permettre au bureau de se prononcer très rapidement, de même qu'une voie de recours, en l'occurrence devant la Cour d'appel, à l'encontre de la décision rendue par le bureau.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, le présent projet de loi appelle les commentaires particuliers ci-après.

Le projet de loi se divise en trois titres, respectivement intitulés « De l'accès à l'assistance judiciaire », « Des effets de l'assistance judiciaire » et « Des dispositions diverses ».

Le premier titre se subdivise lui-même en trois chapitres régissant :

- > les conditions générales d'admission à l'assistance judiciaire (chapitre premier) ;
- > les procédures d'admission et de retrait (chapitre II) ;
- > les procédures particulières (chapitre III).

Le premier chapitre, intitulé « Des conditions générales d'admission », comprend deux articles déterminant tout à la fois la finalité poursuivie par le régime d'assistance judiciaire, son champ d'application et les conditions à remplir par le requérant pour prévoir prétendre au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Ainsi, le présent projet de loi commence par fixer l'objectif de l'assistance qui est de permettre à toute personne physique ayant des ressources financières insuffisantes de faire valoir ses droits devant les juridictions étatiques, et ce en toute matière, à l'exception de la matière pénale qui demeure régie par les règles du Code de procédure pénale relatives à la commission d'office. Néanmoins, la partie civile pourra obtenir l'assistance judiciaire même si elle exerce son action civile devant le juge pénal.

L'assistance judiciaire pourra donc être accordée pour plaider devant toutes les juridictions, de droit commun et d'exception (Tribunal de première instance, Cour d'appel, Commission arbitrale des loyers, Tribunal criminel, Cour de Révision, Tribunal Suprême, *etc.* : art. premier).

Le projet de loi définit ensuite le caractère insuffisant des ressources érigées en critère d'octroi de l'assistance judiciaire. Ce critère s'apprécie au regard des revenus du requérant qui doivent être inférieurs à un seuil devant être fixé par le pouvoir réglementaire et dont le montant sera fonction, le cas échéant, du nombre de personnes à charge.

Seules les personnes physiques peuvent normalement bénéficier de l'assistance judiciaire. Cependant, les personnes morales à but non lucratif ayant leur siège social en Principauté pourront, exceptionnellement, y prétendre si leur action ou situation apparaît particulièrement digne d'intérêt au regard de l'objet du litige. Bien entendu, elles devront démontrer que leurs ressources sont insuffisantes pour leur permettre de supporter les charges prévisibles du procès.

Enfin, l'assistance judiciaire ayant pour finalité de permettre au justiciable de faire valoir ses droits devant les juridictions monégasques, il en découle qu'elle devra être refusée à celui qui est manifestement dépourvu de tout droit pour agir ou lorsque les juridictions monégasques sont incompétentes pour connaître du litige (art. 2).

Le deuxième chapitre, intitulé « Des procédures d'admission et de retrait », englobe cinq articles fixant la procédure à suivre par le requérant pour obtenir l'assistance judiciaire, ainsi que le fonctionnement de l'organe compétent pour décider de l'octroi ou non, voire du retrait de l'assistance judiciaire.

Plus précisément, le projet de loi détermine les règles de forme que doit revêtir la demande d'assistance judiciaire.

De plus, à l'instar du système français d'aide juridictionnelle, le projet exclut du bénéfice de l'assistance judiciaire toute personne susceptible de bénéficier d'une protection juridique dans le cadre d'un contrat. Cet élément fait partie des justificatifs que doit avancer toute personne lors du dépôt d'une demande d'assistance judiciaire (art. 3).

Le projet prévoit également que les demandes d'assistance judiciaire sont examinées par le bureau de l'assistance judiciaire dont il fixe la composition. Cette composition est d'ailleurs profondément modifiée par le projet de loi par rapport à celle prévue par l'article 39 du Code de procédure civile. Le directeur de l'enregistrement est remplacé par le Contrôleur Général des Dépenses et l'avocat-défenseur est désormais désigné par le bâtonnier de l'Ordre des avocats-défenseurs et avocats, et non plus par le président du Tribunal de première instance. Surtout, le projet de loi confie la présidence de ce bureau à un magistrat du siège qui se substitue au magistrat du Parquet (art. 4).

Le projet de loi régit ensuite le fonctionnement du bureau de l'assistance judiciaire et, notamment, l'instruction de la demande. A ce titre, le bureau peut réunir les informations qu'il juge utiles pour vérifier la véracité des déclarations du requérant, tant sur sa situation financière que sur le fond du litige, dans la mesure où l'assistance judiciaire ne peut être accordée à une personne manifestement dépourvue de tout droit pour ester en justice. Le bureau peut même, si cela s'avère nécessaire, demander au Procureur Général de faire procéder à une enquête.

Cependant, cette enquête du Parquet ne doit pas pour autant devenir systématique. Elle ne peut être demandée que si elle s'avère nécessaire à la prise de décision. Tel n'est pas le cas lorsque le bureau dispose déjà des éléments suffisants pour se prononcer.

En outre, est maintenu le pouvoir du bureau d'inviter la partie adverse afin de l'entendre et de tenter de parvenir à un règlement amiable du litige (art. 5).

Puis le projet fixe les règles afférentes à la prise de décision du bureau, notamment en prévoyant que cette décision, rendue à la majorité des voix, doit être motivée en cas de rejet de la demande d'assistance judiciaire.

Il est aussi prévu, lorsque l'assistance judiciaire est accordée, qu'une copie de la décision doit être adressée au Service de l'enregistrement. En effet, ce Service n'étant plus représenté au sein du bureau, il s'avère néanmoins nécessaire de le tenir régulièrement

informé des nouvelles admissions au titre de l'assistance judiciaire, ne serait-ce que pour lui permettre de procéder aux éventuels recouvrements qui s'imposent (art. 6).

Le projet reprend la possibilité prévue par les articles 53 et 54 du Code de procédure civile de retirer l'assistance judiciaire lorsque l'intéressé revient à meilleure fortune ou, ce que ne prévoyait pas le Code, lorsqu'il a eu recours à un autre avocat que celui désigné. La décision de retrait est prise par le bureau, celui-ci pouvant se saisir d'office ou suite à la demande de tout intéressé.

A nouveau, le Service de l'enregistrement est informé de cette décision de retrait (art. 7).

Le troisième chapitre, intitulé « Des procédures particulières », crée un recours juridictionnel contre les décisions de rejet du bureau, là où l'article 42 du Code de procédure civile l'excluait expressément. La chambre du conseil de la Cour d'appel en est saisie, selon des modalités simplifiées, et statue par un arrêt qui ne peut faire l'objet d'aucun recours (art. 8).

Il instaure également une procédure d'urgence d'admission à l'assistance judiciaire lorsque le litige met en péril les conditions essentielles de vie du requérant.

Il s'agit d'une admission provisoire qui peut être décidée dans de très brefs délais, sans que tous les éléments d'information soient encore réunis, dans le but de sauvegarder un droit en justice. Cette procédure pourra être mise en œuvre notamment en matières de conflits de travail, d'expulsions locatives, de litiges familiaux, etc.

La décision refusant cette admission provisoire n'est susceptible d'aucun recours (art. 9).

Le deuxième titre du projet de loi, intitulé « Des effets de l'assistance judiciaire », est subdivisé en trois chapitres régissant :

- > le concours des auxiliaires de justice et la couverture des frais (chapitre premier) ;
- > l'indemnisation des avocats prêtant leur concours à l'assistance judiciaire et à la commission d'office (chapitre II) ;
- > le recouvrement des frais (chapitre III).

Le premier chapitre, intitulé « Du concours des auxiliaires de justice et de la couverture des frais », commence par déterminer les divers effets de l'assistance judiciaire ou, plus précisément, les frais que l'État prend en charge. Il sera d'ailleurs constaté que le projet de loi n'utilise plus les notions de dispense provisoire ou d'avance employées notamment par les articles 38 et 44 du Code de procédure civile.

De plus, les frais de traduction ou d'interprétation, dont le coût ne cesse de croître, sont désormais expressément couverts par l'assistance judiciaire (art. 10).

Le bénéfice de l'assistance judiciaire accordée à une personne est maintenu lorsque son adversaire interjette appel ou forme un pourvoi en révision. *A contrario*, si le recours est exercé par le bénéficiaire de l'assistance judiciaire, il devra effectuer une nouvelle demande d'admission, sauf en matière d'accident du travail où les effets de l'assistance judiciaire se poursuivront dans le cadre des recours qu'il pourrait intenter (art. 11).

Le deuxième chapitre, intitulé « De l'indemnisation des avocats au titre de l'assistance judiciaire et de la commission d'office », regroupe six articles fixant le régime de l'indemnisation des avocats jusque là organisé de manière provisoire par l'Ordonnance Souveraine n° 15.617 du 27 décembre 2002. L'application de cette Ordonnance ayant été jugée satisfaisante, son contenu est pour l'essentiel intégré dans le cadre de ce chapitre.

Ainsi, est repris le principe de l'indemnisation des avocats-défenseurs, avocats et avocats stagiaires prêtant leur concours tant

au bénéfice de l'assistance judiciaire que des commissions d'office, à ceci près que l'unité de valeur et les coefficients multiplicateurs permettant de calculer le montant de l'indemnité due à l'avocat sont fixés par Ordonnance Souveraine et non plus par un arrêté du Directeur des Services Judiciaires (art. 12 et 13).

Il est interdit à l'avocat de percevoir une quelconque autre rétribution que celle perçue au titre de son indemnisation. Cependant, dans le cadre de la commission d'office, il peut être rétribué par son client dès lors que cette commission d'office est intervenue sans considération de la situation financière de ce dernier, sous réserve, bien entendu, que cette situation lui permette de rémunérer son défenseur. Dans une telle hypothèse, l'avocat a pour obligation de renoncer à réclamer son indemnité (art. 14).

En outre, est renvoyé à une Ordonnance Souveraine le soin de fixer les catégories de procédures qui donnent lieu à indemnisation. Au terme de chaque prestation ouvrant droit à cette indemnisation, le greffier en chef doit délivrer une attestation de fin de mission qui doit s'entendre comme une confirmation de l'accomplissement de la prestation par l'avocat (art. 15).

Enfin, ce chapitre établit la procédure à suivre lorsque le greffier en chef estime ne pas pouvoir délivrer cette attestation de fin de mission. Dans ce cas, l'avocat peut saisir le bâtonnier de l'Ordre des avocats-défenseurs et avocats afin de tenter une médiation. Ce n'est qu'en cas d'échec de ce mode de règlement amiable, que l'avocat pourra saisir le bureau de l'assistance judiciaire (art. 16 et 17).

Le troisième chapitre, intitulé « Du recouvrement des frais », réitère presque intégralement les dispositions des articles 49 et 50 du Code de procédure civile. Cette disposition permet à l'État, lorsque l'adversaire de l'assisté judiciaire est condamné aux dépens, d'exercer son action en recouvrement pour obtenir le remboursement des frais dont il a assumé la charge (art. 18).

Il soumet aussi les actions en recouvrement de l'État à une prescription quinquennale, comparable à celle qui régit déjà les domaines judiciaires (art. 19).

Quant au troisième titre, intitulé « Des dispositions diverses », il apporte aux législations relatives aux accidents du travail et aux avocat-défenseurs les modifications destinées à les harmoniser avec les dispositions du présent projet de loi (art. 20 et 21).

Pour finir, ce projet régissant tout à la fois l'assistance judiciaire et l'indemnisation des avocats tant en matière civile que pénale, il a, pour ce motif, été décidé que ces dispositions n'avaient plus leur place dans le Code de procédure civile. En conséquence, les articles 38 à 56 de ce Code, qui fixaient le régime juridique de l'assistance judiciaire, sont abrogés (art. 22).

Tel est l'objet du présent projet de loi.

**M. le Président.-** Je vous remercie, Monsieur le Secrétaire Général.

Je vous rappelle que Mme Brigitte BOCCONE-PAGES avait été initialement désignée en qualité de Rapporteur du texte. Cependant, lors de la réunion de la Commission de Législation du 15 avril 2011, Mme Brigitte BOCCONE-PAGES a fait savoir qu'elle ne souhaitait plus être Rapporteur dudit texte.

Un nouveau Rapporteur a été désigné lors de la réunion de la Commission de Législation du lundi 9 mai 2011 en la personne de M. Pierre LORENZI.

Je passe maintenant la parole à Monsieur Pierre LORENZI, Président de la Commission de l'Éducation et de la Jeunesse, pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission de Législation.

**M. Pierre LORENZI.-** Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi relative à l'assistance judiciaire et à l'indemnisation des avocats a été transmis au Conseil National le 28 décembre 2009 et enregistré par le Secrétariat Général sous le numéro 872.

Il a été déposé officiellement lors de la Séance Publique du 7 avril 2010 et renvoyé le même jour devant la Commission de Législation, qui a désigné votre Rapporteur au cours de sa séance du 20 mai 2010.

Votre Rapporteur ne va pas réitérer les explications déjà fournies dans l'exposé des motifs quant à la nécessité d'un tel dispositif, il se contentera de vous rappeler que l'idée d'une modernisation du régime d'assistance judiciaire est une évidence et que les Élus partagent, sur ce sujet, l'avis exprimé par le Gouvernement.

L'accès aux juridictions est considéré comme un droit fondamental dans tout État démocratique. Ainsi, le respect des valeurs de notre société passe par la reconnaissance de droits tels que l'accès à la justice égal pour tous. Certes, ce principe ne découle pas directement de la Constitution monégasque. Cependant, il est reconnu comme tel au travers du Pacte international relatif aux droits civils et politiques, mais également par la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme qui rattache ce droit à un procès équitable (article 6 § 1 CEDH).

Ainsi, l'affirmation de ce principe fait peser sur l'État une obligation de tout mettre en œuvre pour assurer à chaque justiciable un recours juridictionnel effectif. C'est dans cet esprit que la notion d'assistance judiciaire a été créée.

On peut affirmer que l'accès à la justice est un droit reconnu depuis longtemps, y compris pour les plus modestes, puisque les fondements de l'assistance judiciaire ont été posés par le Code de procédure civile dès 1896, reposant alors sur une simple dispense provisoire des frais de la procédure. Ce système a perduré jusqu'en 1982 où la loi régissant les professions d'avocat-défenseur et d'avocat est venue interdire à ces derniers de solliciter des honoraires aux personnes bénéficiant de l'assistance judiciaire. Signalons à ce titre que, dans ce schéma, les avocats ont été amenés à prendre à leur charge cette fonction sociale. Il faudra attendre l'année 2002 pour qu'un système d'indemnisation des avocats-défenseurs,

avocats et avocats stagiaires prêtant leur concours au bénéfice de l'assistance judiciaire voie le jour, ce dernier ne couvrant toutefois qu'une partie des frais engagés.

Par ailleurs, du fait de l'accroissement des recours contentieux depuis ces dernières années, les cabinets d'avocats ont vu leur charge de travail sensiblement évoluer, sans garantie légale sur le plan des conditions économiques de leur intervention. À cela se sont ajoutées des contraintes d'ordre technique dans la mise en œuvre du dispositif : fonctionnement imparfait du bureau d'assistance judiciaire, absence de procédure d'urgence, absence de recours juridictionnel contre les décisions de rejet du bureau d'assistance judiciaire.

Aussi la modernisation du régime d'assistance judiciaire avec la légalisation de l'indemnisation des avocats s'imposait-elle.

Le présent projet de loi poursuit donc cet objectif.

L'une des novations de ce projet de loi réside dans l'ouverture du bénéfice de l'assistance judiciaire aux personnes morales à but non lucratif ayant leur siège social en Principauté, tout en assurant un encadrement strict des critères d'application. Votre Rapporteur tient d'ailleurs à saluer ces modalités d'encadrement destinées à rationaliser l'admission à l'assistance judiciaire. Sur un plan plus technique, les critères ainsi posés reprennent pour l'essentiel ceux mis en exergue par le Bureau Supérieur français de l'aide juridictionnelle.

Par ailleurs, le projet de loi précise que l'assistance judiciaire pourra être accordée pour assurer la défense d'une personne aux revenus modestes devant n'importe quelle juridiction de droit commun et d'exception.

Dans le but d'accroître l'indépendance du bureau de l'assistance judiciaire, mais également de le rendre plus efficace, le projet de loi en modifie sa composition ainsi que les modalités d'instruction des demandes. C'est ainsi que la présidence dudit bureau sera confiée à un magistrat du siège. Les deux autres membres du bureau seront désignés en leur qualité de Contrôleur Général des Dépenses et d'avocat-défenseur désigné par le Bâtonnier de l'Ordre des avocats-défenseurs et avocats. Ses pouvoirs ont par ailleurs été élargis. Le bureau pourra demander toutes informations utiles en ce qui concerne la situation du requérant et pourra même solliciter une enquête auprès du Procureur Général en ce sens. Par ailleurs, les décisions de rejet du bureau de l'assistance judiciaire seront désormais susceptibles de recours.

Toujours par souci d'efficacité, le présent projet de loi instaure une procédure d'urgence en ce qui concerne l'admission à l'assistance judiciaire. Cette procédure, qui n'a qu'un caractère provisoire, pourra être décidée dans le but de sauvegarder les droits du requérant dans des cas particuliers, telles que les actions en référé.

Enfin, le présent projet de loi pérennise le versement de l'indemnité aux avocats-défenseurs, avocats et avocats stagiaires prêtant leur concours au bénéfice de l'assistance judiciaire, tout en lui donnant une base légale, dont les modalités étaient fixées jusqu'à présent par voie réglementaire.

Après ces quelques considérations d'ordre général, votre Rapporteur va s'attacher à rappeler les commentaires exprimés par la Commission de Législation lors de l'examen de ce projet de loi.

L'article 7, qui établit la procédure de retrait de l'assistance judiciaire lorsque l'intéressé revient à meilleur fortune ou bien si ce dernier a recours à un autre avocat que celui qui lui avait été désigné, a fait l'objet d'un amendement de cohérence avec l'énonciation de l'article 6. En effet, la Commission a jugé utile de prévoir que la décision de retrait soit notifiée à l'assisté par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, puisque tel est le cas en ce qui concerne la décision d'admission.

Aussi l'article 7 est-il amendé comme suit :

*« Le bénéfice de l'assistance judiciaire peut être retiré en tout état de cause, s'il survient à l'assisté des ressources reconnues suffisantes ou s'il s'adjoint les services d'un autre avocat que celui désigné. »*

*La décision de retrait est prononcée par le bureau de l'assistance judiciaire, qui se saisit à la demande de tout intéressé ou d'office.*

*Cette décision, qui doit être motivée, ne peut être prise sans que l'assisté ait été au préalable entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir. Elle doit mentionner les modalités de recours.*

*Elle est notifiée sans délai à l'assisté par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.*

*Elle a pour effet d'obliger l'assisté à rembourser à l'État toutes les dépenses prises en charge par ce dernier au titre de l'article 10.*

*Une copie de la décision est adressée sans délai au service de l'enregistrement de la direction des services fiscaux aux fins de recouvrement. »*

L'article 10 introduit les frais complémentaires qui peuvent être nécessaires dans le cadre d'une procédure pour une personne bénéficiant de

l'assistance judiciaire. Par lettre du 11 juin 2010, S.E. M. le Ministre d'État a fait part au Président du Conseil National d'une proposition d'amendement concernant le présent article. Cet amendement concerne les frais d'inscription d'hypothèque judiciaire dont la prise en charge par l'assistance judiciaire n'a pas été prévue.

Afin de se prémunir des difficultés pratiques portant sur les frais d'inscription résultant d'une hypothèque judiciaire qui ne peuvent être supportés par le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsque la radiation est requise, l'article 10 doit être complété afin de fixer les modalités d'exigibilité desdits frais. Ainsi, ces frais tomberont en « non valeur ». Cette expression signifiait que l'exigibilité de la dette est suspendue, l'État renonçant temporairement à en demander le paiement : il n'y a pas d'extinction de la dette. L'État aura donc la possibilité, en cas de retour à meilleur fortune, de procéder au recouvrement conformément aux dispositions des articles 18 et 19 du présent projet de loi.

Cette proposition d'amendement paraissant tout à fait justifiée, votre Rapporteur propose d'amender l'article 10 en ce sens.

*« L'assistance judiciaire ouvre à son bénéficiaire le droit au concours d'un avocat défenseur, avocat ou avocat stagiaire, ainsi qu'à celui de tous officiers ministériels, désignés à tour de rôle par le bureau de l'assistance judiciaire. »*

*Elle s'étend aux sommes dues au Trésor pour droits de timbre, d'enregistrement et de greffe ainsi qu'aux frais taxés d'expertise, de traduction ou d'interprétation et d'insertion, aux taxes des témoins et en général à tous les frais de justice nécessités par le déroulement de l'instance.*

*L'assistance judiciaire couvre l'ensemble des frais ci-dessus mentionnés ; les dépenses qui en résultent sont à la charge de l'État, sous réserve du recouvrement prévu au chapitre III. À cet effet, copie de toute décision de justice intéressant un assisté judiciaire est transmise par le greffier en chef au service de l'enregistrement de la direction des services fiscaux.*

*Les frais d'inscription d'hypothèque judiciaire ne sont exigibles qu'au jour de la radiation de l'inscription lorsque l'inscrivant ou le débiteur est bénéficiaire de l'assistance judiciaire. Néanmoins, lorsque la radiation est requise, ces frais tombent en non-valeur s'ils sont dus par le bénéficiaire de l'aide juridictionnelle. »*

Dans une société fondée sur le respect de la justice, l'avocat remplit un rôle éminent : il est aussi bien le défenseur que le conseil de son client. Sa mission lui impose des devoirs et des obligations multiples. Aussi,

l'avocat a-t-il, envers son client, un devoir de compétence ainsi que des obligations de loyauté, d'intégrité, d'indépendance, de désintéressement, de diligence et de prudence. Il doit donc pouvoir être en mesure de s'abstenir de prêter son concours au titre d'une assistance judiciaire lorsque le secret professionnel risque d'être violé ou encore quand son indépendance risque de ne plus être entière, voire lorsque la relation de confiance mutuelle risque de faire défaut. *A fortiori*, cela doit également être le cas lorsque surgit un conflit d'intérêts.

Fort de ce constat, la Commission aurait souhaité qu'une disposition reprenant ces grands principes déontologiques soit prévue. Il est d'ailleurs à noter que le conflit d'intérêts fait l'objet d'une Section IV dans le Règlement Intérieur de l'Ordre des Avocats Stagiaires, Avocats et Avocats-Défenseurs de la Principauté de Monaco (articles 9 à 15).

En effet, l'avocat ne peut conseiller ou défendre simultanément deux parties dont les intérêts sont susceptibles de s'opposer, ce qui garantit à toutes les parties au procès un débat contradictoire, un procès équitable et une négociation à armes égales. L'avocat ne peut davantage accepter l'affaire d'un nouveau client si le secret des informations données par un ancien client risque d'être violé ou lorsque la connaissance par l'avocat des affaires de l'ancien client favoriserait le nouveau client de façon injustifiée. Ainsi, il apparaît expédient de prévoir, pour l'avocat qui prête son concours au bénéfice de l'assistance judiciaire, la possibilité de refuser d'assurer la défense d'une personne en cas de conflit d'intérêts avéré ou supputé.

Il ne s'agit pas seulement de respecter le secret professionnel dû à la partie adverse, mais également d'éviter que l'avocat se voit reprocher d'avoir trahi la confiance mise en lui par la personne qu'il a représentée autrefois ou dont il a été amené, même indirectement, à connaître les secrets. Le conflit d'intérêts peut survenir lors de la défense d'héritiers dans une succession, de créanciers dans une faillite, de membres d'une même famille dans un procès.

Par ailleurs, la relation de confiance entre l'avocat et son client est essentielle et elle ne peut exister s'il subsiste un doute sur l'honnêteté, la probité, la rectitude ou la sincérité de l'un ou de l'autre. Pour les avocats, ces vertus traditionnelles sont des obligations professionnelles. Ces valeurs sont, au demeurant, historiquement rattachées à la notion même de profession libérale qui s'opposait à celle prétendument moins noble de commerçant. Ainsi, l'avocat doit pouvoir être en mesure de s'abstenir de prêter son concours au bénéfice de l'assistance

judiciaire s'il lui est impossible d'établir une relation de confiance mutuelle avec son client.

Au regard des arguments qui précèdent, votre Rapporteur propose l'insertion d'un amendement d'ajout avec l'adjonction d'un nouvel article 11 sur les conflits d'intérêts. Il est à noter que cet ajout induira une renumérotation des articles jusqu'à l'article 23 (anciennement numéroté 22), ultime article du présent projet de loi.

« *Les avocats-défenseurs, avocats et avocats stagiaires doivent, sauf accord des parties, s'abstenir de prêter leur concours au bénéfice de l'assistance judiciaire lorsque, dans leur rapport avec le bénéficiaire de l'assistance judiciaire, il survient ou risque de survenir une des hypothèses ci-après énoncées :*

- un conflit d'intérêts ;
- une violation du secret professionnel ;
- son indépendance se trouve compromise ;
- la relation de confiance mutuelle fait défaut ou ne peut être établie. »

L'article 11 fixe les effets de l'assistance judiciaire au travers des instances qu'elle est susceptible de couvrir. À la lecture de cet article, il apparaît, qu'à l'exception des litiges relatifs à des accidents du travail, l'assistance judiciaire ne couvre que l'étape procédurale de la première instance. Une exception étant toutefois prévue lorsque l'adversaire du bénéficiaire de l'assistance judiciaire entend faire appel ou se pourvoir en révision, l'assistance judiciaire étant alors maintenue. *A contrario*, lorsque le bénéficiaire entend lui-même exercer ces voies de recours, il devra adresser une nouvelle demande d'assistance judiciaire. Il risque donc de se trouver potentiellement privé de la possibilité d'exercer les voies de recours que lui accorde la loi en raison de sa situation d'impécuniosité.

Cette position paraît difficilement justifiable. Outre le fait qu'elle contribue à maintenir une situation de déséquilibre entre les parties, elle affaiblit le droit d'accès à la justice qu'entend précisément promouvoir le présent projet de loi.

En outre, il est à noter que des difficultés d'ordre pratique pourraient apparaître dans le sens où les avocats-défenseurs, avocats et avocats stagiaires prêtant leur concours à l'assistance judiciaire pourraient voir leur responsabilité engagée si leurs clients avaient la possibilité de faire appel mais que ces derniers ne soient pas en mesure de continuer à assurer leur défense. De plus, ils devraient, à n'en pas douter, assurer une nouvelle fois l'avance des deniers nécessaires à l'exercice des voies de recours.

En conséquence, votre Rapporteur propose d'amender cet article en supprimant les termes « *formé par l'adversaire de l'assisté* » afin de ne créer aucune inégalité de traitement.

« *Excepté en matière d'accident de travail, l'assistance judiciaire accordée en vue d'une instance, n'a d'effet que pour la juridiction devant laquelle cette instance est suivie, sauf les cas d'appel ou de pourvoi en révision.*

*Elle s'étend à la signification du jugement ou de l'arrêt et à l'exécution ».*

Au vu des éléments qui précèdent, votre Rapporteur vous propose, au nom de la Commission de Législation, de voter en faveur de ce projet de loi tel qu'amendé.

**M. le Président.-** Merci beaucoup, Monsieur le Rapporteur.

Monsieur le Ministre, souhaitez-vous intervenir après la lecture de ce rapport ?

**M. le Ministre d'Etat.-** Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux,

Ayant été destinataire du rapport dont il vient d'être donné lecture, le Gouvernement n'a pas manqué de l'analyser avec la plus grande attention.

De fait et ainsi que j'ai pu vous l'indiquer dans des lettres en date des 22 mars et 3 mai 2011, les amendements formulés par la Commission ne suscitent pas d'objection de la part du Gouvernement, si ce n'est deux amendements : l'amendement insérant un nouvel article 11 et l'amendement concernant l'article 12.

La réticence du Gouvernement sur le premier amendement ne résulte pas de la finalité qui vise à déterminer les obligations de l'avocat lorsque surgit ou risque de surgir un conflit d'intérêts, une violation du secret professionnel ou une atteinte à son indépendance, voire une mésentente caractérisée avec son client. En effet, la volonté de régir expressément ces problématiques est partagée par le Gouvernement.

Toutefois, cette volonté doit s'insérer dans un cadre plus large dans la mesure où l'existence de ces problématiques ne se limite pas aux seules situations impliquant un avocat et le bénéficiaire de l'assistance judiciaire qu'il représente et défend.

Le conflit d'intérêts, la violation du secret professionnel, l'atteinte à l'indépendance ou, encore, la mésentente avec le client sont des situations que

tout avocat est susceptible de connaître avec ses clients, que ces derniers bénéficient ou non de l'assistance judiciaire. Monsieur LORENZI, vous nous avez d'ailleurs cité le Règlement de l'Ordre des Avocats à ce sujet.

Le sujet traité par cet amendement dépasse, en conséquence, très largement le cadre de l'assistance judiciaire, puisqu'il relève des obligations professionnelles et déontologiques de l'avocat auxquelles il est soumis au quotidien dans l'exercice de sa profession. La place d'un tel sujet, qui mériterait par ailleurs une réflexion approfondie, ne serait-ce que pour définir la notion de conflit d'intérêts, est donc dans la loi n° 1.047 du 28 juillet 1982 sur l'exercice des professions d'avocat-défenseur et d'avocat, non dans le présent projet de loi.

Néanmoins, la Commission de Législation ayant réaffirmé son souhait de maintenir cet amendement, le Gouvernement, soucieux de voir aboutir ce projet de loi, ne s'y oppose plus mais suggère de retenir une formulation plus précise, telle qu'elle a été exposée dans la lettre du 3 mai dernier susmentionnée.

Le contenu du nouvel article 11 du projet de loi pourrait, dès lors, être formulé comme suit :

« *L'avocat-défenseur, avocat ou avocat-stagiaire ne peut représenter et défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsque les intérêts de celui-ci et ceux de l'un ou plusieurs de ses clients apparaissent en conflit, ou lorsque cette représentation ou défense générerait une violation du secret professionnel ou une atteinte à son indépendance.*

*Sauf accord écrit entre les intéressés, il ne peut représenter et défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsqu'il existe un risque sérieux d'un tel conflit d'intérêts, de violation du secret professionnel ou d'atteinte à son indépendance.*

*Il peut refuser de représenter et défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsque ce dernier ne coopère manifestement pas à la défense de ses intérêts. »*

Pour le reste, le Gouvernement ne peut qu'approuver l'enrichissement du projet de loi auquel ont abouti tant les autres amendements de la Commission que les suggestions d'amendements du Gouvernement qu'elle a bien voulu retenir, notamment sur la prise en considération des frais d'inscription d'hypothèque judiciaire.

Comme souligné dans ma lettre du 22 mars 2011, l'article 12 peut entraîner, pour le budget de l'Etat, des conséquences non négligeables. Le fait d'avoir supprimé la condition liée à l'appel par la partie

adverse ouvre la voie à des poursuites de procès dilatoires qui seront d'autant plus faciles que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire continuera à avoir l'assistance judiciaire en Appel et à la Cour de Révision.

Le Gouvernement ne s'opposera pas à cet article mais là encore, je crois que c'est une mauvaise décision que le Conseil National veut prendre, elle favorise l'attitude dilatoire, elle encombre les tribunaux, voilà les deux risques que représente votre amendement.

Sous ces réserves, et en particulier celle tenant à la potentialité d'accroissement injustifié de la dépense publique qui n'est pas une crainte imaginaire, le Gouvernement, se réjouissant de l'aboutissement de ce projet de loi, est tout à fait favorable au vote de ce texte.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Je vous remercie. Suite à votre déclaration, je vous propose que nous ouvrons maintenant le débat. Je vais d'abord donner la parole à M. Pierre LORENZI, Rapporteur de ce texte.

**M. Pierre LORENZI.-** Je vous remercie.

Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, Madame et Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Chers Collègues, Mesdames, Messieurs,

Je souhaite, à mon tour, apporter quelques précisions sur le projet de loi n° 872 soumis ce soir au vote de notre Assemblée.

En effet, plusieurs échanges sont intervenus entre le Gouvernement et le Conseil National depuis l'adoption du rapport.

Par courrier en date du 22 mars 2011, vous le rappelez, Monsieur le Ministre, d'Etat nous informait vous nous disiez et nous informiez que la très grande majorité des amendements apportés au projet de loi recevait l'approbation du Gouvernement. Ce courrier faisait notamment part d'une réserve et d'une opposition.

La réserve concernait l'extension du bénéfice de l'assistance judiciaire à l'appel et au pourvoi que le bénéficiaire de l'assistance pouvait former. Comme le rapport l'indique, il s'agit là d'assurer concrètement l'effectivité des voies de recours. Certes, l'exercice abusif d'une voie de recours est possible dans l'absolu. Mais faut-il pour autant pénaliser tout bénéficiaire de l'assistance judiciaire ? Pourquoi celui-ci n'aurait-il

pas la possibilité d'exercer une voie de recours s'il succombe en première instance ? Votre Rapporteur fait confiance aux juridictions pour déceler l'exercice abusif d'une voie de recours et en tirer les conséquences qui s'imposent. Cela ne doit pas conduire à la création d'un déséquilibre au sein même du texte de loi.

Quant à l'opposition du Gouvernement, elle concernait la problématique du conflit d'intérêts. Le Gouvernement considère, à juste titre d'ailleurs, que cette problématique dépasse le seul cadre de l'assistance judiciaire. La Commission partage cette vision. Pour autant, cela n'est nullement constitutif d'un obstacle à une insertion au sein du présent projet de loi. En matière d'assistance judiciaire, l'avocat exerce une mission de service public et cela implique d'accroître les exigences déontologiques.

C'est pourquoi elle a informé le Gouvernement de son intention de maintenir cet amendement, sans pour autant faire preuve de dogmatisme quant à la rédaction. Le Gouvernement l'a du reste parfaitement compris puisque, par courrier du 3 mai 2011, M. le Ministre d'Etat nous informait que le Gouvernement ne réitérait pas son opposition mais souhaitait que l'article soit quelque peu précisé.

Les services juridiques du Gouvernement et du Conseil National se sont alors rapprochés afin de trouver la rédaction adéquate ; rédaction qui a recueilli l'approbation de la Commission de Législation lors de sa séance du 9 mai 2011.

Cette rédaction est la suivante :

*L'avocat-défenseur, avocat ou avocat stagiaire ne peut représenter ou défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsque les intérêts de celui-ci et ceux de l'un ou plusieurs de ses clients apparaissent en conflit, ou lorsque cette représentation ou défense générerait une violation du secret professionnel ou une atteinte à son indépendance.*

*Sauf accord écrit entre les intéressés, il ne peut représenter ou défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsqu'il existe un risque sérieux d'un tel conflit d'intérêts, de violation du secret professionnel ou d'atteinte à son indépendance.*

*Il peut refuser de représenter ou défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsque ce dernier ne coopère manifestement pas à la défense de ses intérêts.*

Ce nouvel article hiérarchise la problématique du conflit d'intérêts. Pour faire simple :

- Si le conflit d'intérêts est avéré, l'avocat devra refuser de représenter ou défendre le client ;
- S'il n'existe qu'un risque de conflits d'intérêts, les parties peuvent néanmoins autoriser l'avocat à représenter ou défendre les parties ; à défaut, il devra refuser de prêter son concours ;
- Lorsque le bénéficiaire de l'assistance judiciaire fait preuve de mauvaise foi en ne coopérant pas à la défense de ses intérêts, l'avocat pourra refuser de le représenter ou le défendre.

Il est utile de noter que le conflit d'intérêts dont il est question s'entend bien du conflit entre les intérêts de l'avocat et de celui de son ou ses clients. Par ailleurs, la Commission a considéré que la rédaction « *représenter ou défendre* » était plus adaptée que « *représenter et défendre* » étant donné que les deux ne sont pas nécessairement liés.

Le réexamen du texte consolidé a en outre conduit la Commission à amender l'article 21 du projet de loi de manière à y inclure la Cour de Révision.

Au final, le texte qui est soumis au vote du Conseil National ce soir est en tout point conforme aux travaux de la Commission de Législation. Votre Rapporteur vous réitère donc son invitation à voter en faveur du présent projet de loi tel qu'amendé.

**M. le Président.-** Merci Monsieur LORENZI.

La parole est à Monsieur GARDETTO.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Merci Monsieur le Président.

Très brièvement mais étant membre du Conseil de l'Ordre, je ne peux m'empêcher d'intervenir. D'une part, déjà, pour remercier le Gouvernement pour ce texte qui est attendu, je dois le dire, depuis de nombreuses années par la profession. Il a le mérite de clarifier un certain nombre de choses et évidemment toutes ces clarifications sont au bénéfice du justiciable et facilitent le travail à la fois des avocats et des personnes chargées de l'administration de la justice.

Je remercie également le Gouvernement d'avoir accepté de transiger sur l'affaire du conflit d'intérêts. Evidemment, c'est un principe général qui a vocation à s'appliquer non seulement dans le cadre de l'assistance judiciaire mais également dans d'autres domaines. Il est particulièrement utile dans ce texte et il aura également sa place dans le texte sur la profession. D'ailleurs, j'espère que le Gouvernement sera aussi coopératif et aussi efficace lorsque nous voterons la proposition de loi sur la réforme de la

profession d'avocat, qui ne saurait tarder, je le souhaite vivement. Voilà ce que je voulais dire.

Je veux dire également que ce texte est important parce qu'à une époque où la garde à vue est à l'ordre du jour, où la garde à vue est un sujet important aussi bien dans le pays voisin que chez nous du fait de la jurisprudence européenne, à une époque où les droits de l'homme, notamment l'accès à la justice, le droit à un procès équitable, le principe de l'égalité des armes, le droit à un recours effectif, sont des sujets d'actualité. Ce texte facilite l'accès du justiciable, qui n'en a pas les moyens, au service public de la justice et, à cet égard, il va parfaitement dans le sens de l'histoire, il est parfaitement en harmonie avec les engagements contractés par la Principauté de Monaco. Je salue donc la présentation de ce texte et bien évidemment, je le voterai.

**M. le Président.-** Monsieur NOUVION, nous vous écoutons.

**M. Laurent NOUVION.-** Oui, de façon très courte, il y a dans ce texte un certain nombre d'avancées, je ne vais pas faire des redites, notamment que le bureau d'assistance judiciaire était présidé par le Procureur Général, il le sera désormais par un Magistrat du siège. Egalement, Maître GARDETTO en a parlé, en l'occurrence en matière de conflits d'intérêts, c'était très important c'est une avancée et puis le cas d'urgence était également demandé par les avocats donc nous nous associons bien volontiers au vote de ce texte qui est une avancée pour la profession et surtout pour le justiciable dans ce domaine.

**M. le Président.-** S'il n'y a plus d'interventions sur ce texte, j'invite Monsieur le Secrétaire Général à donner lecture du dispositif amendé de ce projet de loi article par article.

#### **M. le Secrétaire Général.-**

TITRE PREMIER  
DE L'ACCÈS À L'ASSISTANCE JUDICIAIRE  
CHAPITRE PREMIER  
DES CONDITIONS GÉNÉRALES D'ADMISSION  
ARTICLE PREMIER

L'assistance judiciaire a pour objet de permettre aux personnes physiques dont les ressources sont insuffisantes de faire valoir leurs droits en justice.

Elle s'applique en toutes matières. Néanmoins, en matière pénale, elle ne peut être accordée qu'à la partie civile.



**M. le Président.-** Je mets cet article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article premier est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

#### ART. 2

L'assistance judiciaire est attribuée aux personnes dont les revenus sont inférieurs à un montant fixé par ordonnance souveraine qui tient compte, le cas échéant, de correctifs pour charges de famille.

L'assistance judiciaire peut être accordée, à titre exceptionnel, aux personnes morales à but non lucratif ayant leur siège dans la Principauté, à condition que leur action ou situation apparaisse particulièrement digne d'intérêt au regard de l'objet du litige et qu'elles ne soient pas en mesure de supporter les charges prévisibles du procès.

L'assistance judiciaire est refusée à la personne manifestement dépourvue de tout droit pour agir ou lorsque les juridictions monégasques ne sont pas compétentes.

**M. le Président.-** Je mets cet article 2 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 2 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

#### CHAPITRE II

#### DES PROCÉDURES D'ADMISSION ET DE RETRAIT

#### ART. 3

Les demandes d'assistance judiciaire sont adressées au greffe général sur papier libre.

La demande doit préciser :

- les nom, prénoms, âge et lieu de naissance du requérant ;
- sa nationalité, sa profession et son domicile ;
- sa situation de famille et le nombre de ses enfants, à charge ou non, s'il en a ;
- l'objet de la procédure concernée par la demande.

Le requérant produit, en même temps, tous documents utiles attestant de ses ressources ou, à défaut, une attestation sur l'honneur faisant état de sa situation patrimoniale.

Il indique également s'il bénéficie d'un contrat de protection juridique. Dans ce cas, il doit produire une attestation de l'assureur mentionnant que la protection ne lui est pas acquise pour l'instance considérée.

**M. le Président.-** Je mets cet article 3 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

#### ART. 4

Les demandes d'assistance judiciaire sont examinées par le bureau de l'assistance judiciaire.

Ce bureau est présidé par un magistrat du siège, en activité ou honoraire, désigné par le premier président de la cour d'appel au début de chaque année judiciaire. Il comprend en outre :

- un avocat-défenseur, désigné par le bâtonnier de l'Ordre des avocats-défenseurs et avocats au début de chaque année judiciaire ;
- le Contrôleur Général des Dépenses ou son représentant.

Le secrétariat du bureau est assuré par le greffe général.

**M. le Président.-** Je mets cet article 4 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 4 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

### **M. le Secrétaire Général.-**

#### ART. 5

Le bureau de l'assistance judiciaire se réunit aussi souvent que nécessaire, sur la convocation de son président.

Il rassemble les informations qu'il juge utiles pour vérifier les déclarations faites par le requérant quant à sa situation pécuniaire et s'éclairer sur l'instance pour laquelle l'assistance judiciaire est demandée. A cette fin, il peut demander au Procureur Général de faire procéder à une enquête.

Le bureau peut inviter la partie adverse à se présenter devant lui pour être entendue. Si elle comparait, le bureau s'emploie à concilier les parties en vue de mettre un terme amiable au litige.

Toute demande d'assistance judiciaire non accompagnée des documents visés à l'article 3 est rejetée.

**M. le Président.-** Je mets cet article 5 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 5 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

## ART. 6

La décision du bureau de l'assistance judiciaire est prise à la majorité des voix.

Elle est notifiée par le président, dans les trois jours, au requérant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, et au greffier en chef.

En cas d'admission, copie est adressée, pour enregistrement, à la direction des services fiscaux.

En cas de rejet, la décision du bureau doit être motivée et mentionner les modalités de recours.

**M. le Président.-** Je mets cet article 6 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 6 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

## ART. 7

*(Texte amendé)*

Le bénéfice de l'assistance judiciaire peut être retiré en tout état de cause, s'il survient à l'assisté des ressources reconnues suffisantes ou s'il s'adjoint les services d'un autre avocat-défenseur, avocat ou avocat stagiaire que celui désigné.

La décision de retrait est prononcée par le bureau de l'assistance judiciaire, qui se saisit à la demande de tout intéressé ou d'office.

Cette décision, qui doit être motivée, ne peut être prise sans que l'assisté ait été au préalable entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir. Elle doit mentionner les modalités de recours.

Elle est notifiée sans délai à l'assisté par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Elle a pour effet d'obliger l'assisté à rembourser à l'État toutes les dépenses prises en charge par ce dernier au titre de l'article 10.

Une copie de la décision est adressée sans délai au service de l'enregistrement de la direction des services fiscaux aux fins de recouvrement.

**M. le Président.-** Je mets cet article 7 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 7 amendé est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

CHAPITRE III  
DES PROCÉDURES PARTICULIÈRES

## ART. 8

Les décisions prises en vertu des dispositions du précédent

chapitre peuvent faire l'objet d'un recours dans les quinze jours de la date de réception de leur notification.

Ce recours est porté devant la cour d'appel, statuant en chambre du conseil, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal adressée au greffe général.

L'arrêt de la cour, rendu en dernier ressort, ne peut faire l'objet d'aucun recours.

**M. le Président.-** Je mets cet article 8 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 8 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

## ART. 9

En cas d'urgence et lorsque le litige met en péril les conditions essentielles de vie du requérant, l'admission à l'assistance judiciaire peut être prononcée, à titre provisoire, par le président du bureau de l'assistance judiciaire, saisi par lettre simple.

La décision d'admission provisoire à l'assistance judiciaire est immédiatement notifiée au requérant dans les mêmes formes.

En cas de rejet de l'admission provisoire, la décision n'est susceptible d'aucun recours. Le requérant peut néanmoins déposer une demande selon la procédure d'admission prévue à l'article 3.

Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire doit, dans le mois de la décision accordant l'admission provisoire, se conformer aux prescriptions de l'article 3 aux fins de permettre au bureau de statuer de façon définitive. À défaut, le bureau constate que l'intéressé est déchu de ses droits.

En cas de déchéance ou de rejet, l'intéressé est tenu au remboursement des honoraires et frais engagés pour son compte.

**M. le Président.-** Je mets cet article 9 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 9 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

## TITRE II

## DES EFFETS DE L'ASSISTANCE JUDICIAIRE

## CHAPITRE PREMIER

## DU CONCOURS DES AUXILIAIRES DE JUSTICE

## ET DE LA COUVERTURE DES FRAIS

## ART. 10

*(Texte amendé)*

L'assistance judiciaire ouvre à son bénéficiaire le droit au concours d'un avocat-défenseur et avocat ou avocat stagiaire, ainsi

qu'à celui de tous officiers ministériels, désignés à tour de rôle par le bureau de l'assistance judiciaire.

Elle s'étend aux sommes dues au Trésor pour droits de timbre, d'enregistrement et de greffe ainsi qu'aux frais taxés d'expertise, de traduction ou d'interprétation et d'insertion, aux taxes des témoins et en général à tous les frais de justice nécessités par le déroulement de l'instance.

L'assistance judiciaire couvre l'ensemble des frais ci-dessus mentionnés ; les dépenses qui en résultent sont à la charge de l'État, sous réserve du recouvrement prévu au chapitre III. A cet effet, copie de toute décision de justice intéressant un assisté judiciaire est transmise par le greffier en chef au service de l'enregistrement de la direction des services fiscaux.

Les frais d'inscription d'hypothèque judiciaire ne sont exigibles qu'au jour de la radiation de l'inscription lorsque l'inscrivant ou le débiteur est bénéficiaire de l'assistance judiciaire. Néanmoins, lorsque la radiation est requise, ces frais tombent en non-valeur s'ils sont dus par le bénéficiaire de l'assistance judiciaire.

**M. le Président.-** Il faut préciser assistance judiciaire comme vous l'avez lu très justement.

Monsieur GARDETTO souhaite intervenir.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Oui, si vous permettez Monsieur le Président, il y a un autre point à légèrement corriger, c'est dans la deuxième ligne, « ... le concours d'un avocat-défenseur », il faut rajouter et d'un avocat ou d'un avocat stagiaire.

Pour quelle raison ? Parce qu'un avocat, *a fortiori* un avocat stagiaire, ne peut signer les actes de procédures devant certaines juridictions donc le concours d'un avocat défenseur est nécessaire. Si l'on désigne un avocat ou un avocat stagiaire, il faut aussi désigner un avocat défenseur qui puisse signer les actes de procédure.

Il faudrait donc ajouter « *et d'un avocat ou avocat stagiaire* ».

**M. le Président.-** Nous allons donc retenir la rédaction proposée.

S'il n'y a pas d'autres remarques, je mets cet article 10 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 10 amendé est adopté à l'unanimité.

(Adopté).

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 11

(Amendement d'ajout)

L'avocat-défenseur, avocat ou avocat stagiaire ne peut représenter ou défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire

lorsque les intérêts de celui-ci et ceux de l'un ou plusieurs de ses clients apparaissent en conflit, ou lorsque cette représentation ou défense générerait une violation du secret professionnel ou une atteinte à son indépendance.

Sauf accord écrit entre les intéressés, il ne peut représenter ou défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsqu'il existe un risque sérieux d'un tel conflit d'intérêts, de violation du secret professionnel ou d'atteinte à son indépendance.

Il peut refuser de représenter ou défendre le bénéficiaire de l'assistance judiciaire lorsque ce dernier ne coopère manifestement pas à la défense de ses intérêts.

**M. le Président.-** Je mets cet article 11, amendement d'ajout, aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 11 est adopté à l'unanimité.

(Adopté).

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 12

(Texte amendé)

Excepté en matière d'accident de travail, l'assistance judiciaire accordée en vue d'une instance, n'a d'effet que pour la juridiction devant laquelle cette instance est suivie, sauf les cas d'appel ou de pourvoi en révision.

Elle s'étend à la signification du jugement ou de l'arrêt et à l'exécution.

**M. le Président.-** Je mets cet article 12 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 12 amendé est adopté à l'unanimité.

(Adopté).

**M. le Secrétaire Général.-**

CHAPITRE II

DE L'INDEMNISATION DES AVOCATS-DÉFENSEURS,  
AVOCATS ET AVOCATS STAGIAIRES  
AU TITRE DE L'ASSISTANCE JUDICIAIRE ET DE LA  
COMMISSION D'OFFICE

ART. 13

Les avocats-défenseurs, avocats et avocats stagiaires qui prêtent leur concours au bénéfice de l'assistance judiciaire et des commissions d'office perçoivent une indemnité versée par l'État.

**M. le Président.-** Je mets cet article 13 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 13 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 14

Cette indemnité est déterminée en fonction d'une unité de valeur et de coefficients multiplicateurs fixés par ordonnance souveraine.

**M. le Président.-** Je mets cet article 14 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 14 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 15

L'indemnité versée en exécution de la présente loi est exclusive de toute autre rétribution, excepté dans les cas où la commission d'office est intervenue sans considération de la situation du bénéficiaire et que celui-ci est en mesure de faire face, à ce titre, à ses obligations envers l'avocat-défenseur, l'avocat ou l'avocat stagiaire commis.

Ce dernier doit alors renoncer à réclamer l'indemnité ou la restituer si elle a été indûment perçue.

**M. le Président.-** Je mets cet article 15 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 15 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 16

*(Texte amendé)*

Au terme de chaque prestation ouvrant droit à l'indemnité mentionnée à l'article 13, le greffier en chef délivre, sur présentation des pièces justificatives nécessaires, une attestation de fin de mission, dûment signée par l'avocat-défenseur, l'avocat ou l'avocat stagiaire désigné.

Cette attestation est adressée par ses soins au trésorier des finances pour règlement.

Copie de l'attestation est remise à l'avocat-défenseur, l'avocat ou l'avocat stagiaire intéressé.

**M. le Président.-** Je mets cet article 16 amendé aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 16 amendé est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 17

Si le greffier en chef estime ne pas pouvoir délivrer l'attestation de fin de mission sollicitée, il doit faire part, dans les huit jours, de sa décision motivée, par écrit, à l'avocat-défenseur, l'avocat ou l'avocat stagiaire concerné.

Dans les quinze jours, l'avocat-défenseur, l'avocat ou l'avocat stagiaire peut saisir par lettre simple le bâtonnier de l'Ordre des avocats-défenseurs et avocats en vue d'une médiation. Le bâtonnier ou le membre du conseil de l'Ordre délégué par lui s'efforce de confronter les points de vue en présence afin de trouver une solution au différend.

**M. le Président.-** Je mets cet article 17 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 17 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 18

A défaut d'accord, le bâtonnier ou le membre du conseil de l'Ordre délégué par lui en informe, par lettre simple, l'avocat-défenseur, l'avocat ou l'avocat stagiaire requérant qui peut, dans le délai d'un mois, saisir le bureau de l'assistance judiciaire en exposant par écrit les motifs de sa réclamation.

Le bureau réunit les éléments d'information qu'il juge nécessaires et procède, le cas échéant, à toutes auditions utiles. L'avocat-défenseur, l'avocat ou l'avocat stagiaire requérant est toujours entendu en ses explications.

La décision du bureau doit être motivée et notifiée aux parties dans les huit jours. Elle peut faire l'objet d'un recours dans les conditions prévues à l'article 8.

**M. le Président.-** Je mets cet article 18 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 18 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**CHAPITRE III  
DU RECOUVREMENT DES FRAIS

## ART. 19

En cas de condamnation aux dépens prononcée contre l'adversaire de l'assisté, l'action en recouvrement de l'État comprend les droits et frais de toute nature dont il a assuré la charge au titre de l'article 10.

En ce cas, la condamnation est prononcée au nom de l'État qui en poursuit le recouvrement comme en matière d'enregistrement.

**M. le Président.-** Je mets cet article 19 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 19 est adopté à l'unanimité.

(Adopté).

**M. le Président.-** Monsieur GARDETTO, vous avez la parole.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** La réflexion de Monsieur le Ministre d'Etat, tout à l'heure, sur le principe et les exceptions au principe me fait penser à une chose : dans certains articles ont dit « l'avocat » et dans d'autres articles ont dit « l'avocat-défenseur, l'avocat, l'avocat stagiaire ». Je crois qu'il faut dire dans tous les articles : « l'avocat-défenseur, l'avocat, l'avocat stagiaire », parce que pour le coup, on a l'impression sinon que cela ne concerne que les avocats.

Je voudrais donc attirer l'attention du Conseil National pour que l'on corrige les articles où ne sont mentionnés que les avocats, puisqu'à mon avis, c'est là une source de confusion, et puisqu'on est encore à temps, j'aimerais que l'on évite cette confusion.

J'ai vu quelques-uns de ces articles au fil de la lecture du texte, l'article 7, où l'on parle d'un autre avocat au premier paragraphe, l'article 15, l'article 18, deuxième paragraphe où l'on dit « l'avocat ». A mon avis, il faudrait mettre à chaque fois, « l'avocat-défenseur, l'avocat, l'avocat stagiaire » parce que si on le met à certains endroits et pas à d'autres, ça a un caractère exclusif comme vous le disiez tout à l'heure, Monsieur le Ministre d'Etat.

**M. le Président.-** Monsieur le Chef de Cabinet souhaiterait intervenir.

**M. le Chef de Cabinet.-** Maître GARDETTO, je suggérerais plutôt que vous mettiez dans ces cas-là

plutôt la référence à l'avocat, pour la bonne et simple raison que dans l'hypothèse d'une réforme éventuelle de la Loi sur les Avocats, où l'une des trois phases par exemple pourrait être supprimée, ça pourrait poser un problème par la suite.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Mais on ne peut pas supputer ce que sera l'avenir, on est obligé de statuer tel que le droit est actuellement, donc si on ne met qu'« avocat », ça crée une difficulté parce qu'après on n'a pas « l'avocat-défenseur » et on ne peut pas signer les actes de procédure, donc on est obligé de mettre « avocat-défenseur, avocat, avocat stagiaire ».

Je comprends bien votre souci mais ce n'est pas faisable compte-tenu du fait que la loi actuelle fait une distinction entre l'avocat, l'avocat stagiaire et l'avocat-défenseur et que le jour où il y aura un changement de dénomination, il faudra revoir les textes, mais aujourd'hui, si vous ne mettez que le terme d'avocat, vous créez plus de difficultés que vous n'en résolvez.

Voilà le sens de ma remarque, est-ce que Monsieur le Ministre d'Etat est d'accord ?

**M. le Ministre d'Etat.-** Je suis complètement d'accord avec vous. Je sais que ça complique les choses mais...

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Ça complique un peu mais comme on est encore à temps, autant le faire maintenant plutôt que de se retrouver avec un texte où l'on a des problèmes.

**M. le Ministre d'Etat.-** Je pense effectivement que dans l'hypothèse où il faut un avocat-défenseur pour faire un acte de procédure, si on met avocat simplement, où alors il faudrait mettre un article général sur la loi en disant que pour cette loi, le terme avocat veut dire avocat-défenseur, avocat, avocat stagiaire.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Oui, mais je crois que c'est plus compliqué parce qu'il faut rédiger un autre article, il faut changer d'autres articles. Je crois que là c'est plus simple de mentionner chaque fois qu'il y a le terme avocat...

**M. le Ministre d'Etat.-** Le Gouvernement est d'accord avec vous.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Avocat-défenseur, avocat, avocat stagiaire. Si M. le Président voulait bien

mettre aux voix cette proposition, on pourrait considérer que le changement est fait toutes les fois où le terme avocat est utilisé.

**M. le Président.-** Par contre si j'ai bien retenu votre remarque sur un article c'est avocat-défenseur et avocat stagiaire, donc il ne faut pas le faire à tous les endroits ?

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Là c'est bon, à cet endroit-là ça ne change pas. Ça n'est que quand on parle d'avocat tout court.

**M. le Président.-** J'ai bien compris, mais il y a un endroit où il faut avocat-défenseur et...

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Si vous me donnez trente secondes, je passe en revue le texte, qui n'est pas long, comme ça on va savoir précisément à quel niveau se fera la modification.

**M. le Président.-** Article 10 !

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Donc à l'article 7 déjà, le premier paragraphe de l'article 7. Ensuite, l'article 10, c'est un « *et* ». On a déjà statué là-dessus donc c'est bon. L'article 11, c'est bon puisqu'on mentionne les deux.

**M. le Président.-** Le 15 en bas de la page.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Oui, il faut modifier l'article 15 effectivement.

**M. le Chef de Cabinet.-** Et le titre du Chapitre 2 : « *l'indemnisation des avocats, avocats stagiaires,* »

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Le titre du chapitre 2. L'article 17, l'article 18 à deux endroits, le premier paragraphe « l'avocat-défenseur, l'avocat ou l'avocat stagiaire requérant » et même chose au paragraphe 2.

*(Intervention hors micro de  
Mme Nicole MANZONE-SAQUET).*

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Non, ça peut être l'avocat-défenseur ou l'avocat stagiaire, dans l'article 22 également.

**M. le Président.-** De manière formelle, est-ce qu'il y a quelqu'un qui est contre ces modifications qui viennent d'être listées ? Si tout le monde est d'accord, nous allons poursuivre l'étude du texte, merci beaucoup, Monsieur GARDETTO.

**M. Jean-Charles GARDETTO.-** Merci, Monsieur le Président et merci au Gouvernement également.

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 20

Les actions de l'État tendant au recouvrement des sommes dont il a assuré la charge au titre de l'article 10 se prescrivent par cinq ans.

**M. le Président.-** Je mets cet article 20 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 20 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

ART. 21

L'article 32 de la loi n° 636 du 11 janvier 1958 tendant à modifier et à codifier la législation sur la déclaration, la réparation et l'assurance des accidents du travail est modifié comme suit :

« Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé de plein droit, sur le visa du président du bureau de l'assistance judiciaire, à la victime de l'accident ou de ses ayants droit pour la procédure devant le juge chargé des accidents du travail, le tribunal, la cour d'appel et la cour de révision.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire s'étend, de plein droit, aux instances devant le juge chargé des accidents du travail, à tous les actes d'exécution mobilière, à toute contestation incidente à l'exécution des décisions judiciaires et aux instances en révision de rente. »

**M. le Président.-** Je mets cet article 21 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 21 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 22

L'article 26 de la loi n° 1.047 du 28 juillet 1982 sur l'exercice des professions d'avocat-défenseur et d'avocat est modifié comme suit :

« Les avocats-défenseurs, les avocats ou les avocats stagiaires commis en matière d'assistance judiciaire, conformément aux dispositions du code de procédure pénale et de la loi en vigueur, ne peuvent demander d'honoraires, ni même en accepter s'ils leur sont offerts. Toutefois, ils peuvent en demander avec l'autorisation du conseil de l'Ordre lorsque la condamnation prononcée contre l'adversaire a procuré à la partie qu'ils assistent ou représentent des ressources telles que si elles avaient existé au moment où l'assistance judiciaire a été accordée, celle-ci ne l'eut pas été. »

**M. le Président.-** Je mets cet article 22 aux voix.  
Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.  
Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.  
L'article 22 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 23

Les articles 38 à 56 du code de procédure civile sont abrogés.

**M. le Président.-** Je mets cet article 23 aux voix.  
Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.  
Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.  
L'article 23 est adopté à l'unanimité.

*(Adopté).*

Je mets à présent l'ensemble de la loi aux voix.  
Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.  
Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.  
La loi est adoptée à l'unanimité.

*(Adopté ;*

*M. Gérard BERTRAND,  
Mme Brigitte BOCCONE-PAGES,  
MM. Alexandre BORDERO, Marc BURINI,  
Claude CELLARIO, Philippe CLERISSI,  
Mme Michèle DITLOT,  
MM. Jean-Charles GARDETTO, Pierre LORENZI,  
Mme Nicole MANZONE-SAQUET,  
MM. Bernard MARQUET, Roland MARQUET,  
Fabrice NOTARI, Laurent NOUVION,  
Mme Anne POYARD-VATRICAN,  
MM. Guillaume ROSE, Jean-François ROBILLON,  
Christophe SPILIOTIS-SAQUET,  
Christophe STEINER  
et Pierre SVARA votent pour).*

**M. le Président.-** Nous poursuivons nos travaux et passons au troisième projet de loi qui est le :

*Projet de loi, n° 881, déclarant jours fériés légaux les vendredi 1<sup>er</sup> et samedi 2 juillet 2011.*

Monsieur le Secrétaire Général, je vous remercie de nous donner lecture de l'exposé des motifs.

**M. le Secrétaire Général.-**

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le samedi 2 juillet 2011 sera célébré le mariage religieux de S.A.S. le Prince Souverain avec Mademoiselle Charlène WITTSTOCK, le mariage civil ayant lieu la veille, le vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2011.

Pour marquer cet heureux événement et permettre aux Monégasques et aux habitants de la Principauté de s'y associer pleinement, le présent projet propose de déclarer jours fériés légaux les journées des 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2011.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

**M. le Président.-** Je vous remercie Monsieur le Secrétaire Général.

Je passe la parole à Madame Nicole MANZONE-SAQUET, Présidente de la Commission des Droits de la Femme et de la Famille, désignée Rapporteur du texte le 29 mars 2011 par les membres de la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses pour la lecture du rapport qu'elle a établi au nom de cette Commission.

**Mme Nicole MANZONE-SAQUET.-** Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi, n° 881, déclarant jours fériés légaux les vendredi 1<sup>er</sup> et samedi 2 juillet 2011 a été transmis au Conseil National le 14 janvier 2011. La Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses a procédé sans attendre à l'examen de ce texte dès avant son dépôt officiel et son renvoi en Séance Publique du 4 avril 2011.

Par un communiqué en date du 1<sup>er</sup> août 2010, le Palais Princier a annoncé que le mariage religieux de S.A.S. le Prince Albert II de Monaco avec Mademoiselle Charlène WITTSTOCK sera célébré le samedi 2 juillet 2011. Le mariage civil aura lieu la veille, le vendredi 1<sup>er</sup> juillet, au Palais Princier.

Selon la volonté exprimée par S.A.S. le Prince Souverain, la cérémonie de mariage sera une « communion avec les Monégasques ». Ainsi, les festivités rassembleront, autour de la Famille Princière, outre un grand nombre d'invités prestigieux tels que des représentants de monarchies, des chefs d'Etat et des personnalités de tous horizons, le Peuple monégasque en liesse, heureux de partager le bonheur des futurs Epoux.

Comme le veut la tradition en Principauté, la population monégasque pourra être associée et participer pleinement aux réjouissances. Rappelons que le 9 mai 1999, jour consacré à la célébration du Jubilé des 50 ans de règne de notre Regretté Prince Rainier III, ainsi que le 12 juillet 2005, Avènement de S.A.S. le Prince Albert II, avaient également été déclarés jours fériés légaux.

Ainsi, S.A.S. le Prince Albert II a émis le vœu que les deux jours dédiés à Son mariage soient déclarés jours fériés légaux.

En conséquence, les vendredi 1<sup>er</sup> et samedi 2 juillet 2011 devront être obligatoirement chômés et payés conformément à la loi n° 800 du 18 février 1966 régissant la rémunération et les conditions de travail relative aux jours fériés légaux.

Néanmoins, il est évident que les noces du Prince Souverain constitueront un événement majeur qui attirera une foule nombreuse en Principauté. Afin de valoriser le dynamisme du tissu économique monégasque, il paraît essentiel de permettre aux commerces de détail – restauration, souvenirs, etc. – de bénéficier de cette affluence exceptionnelle qui, sans nul doute, se produira pour l'occasion. Dans le même temps, il semble également important que les sociétés agréées soient autorisées à exercer leur activité, dans un souci de maintenir l'attractivité de la place financière de la Principauté.

Ainsi, en cette période où l'attractivité constitue un élément prépondérant de la politique mise en œuvre par le Gouvernement Princier, permettre l'ouverture d'un grand nombre de commerces et l'exercice d'activités financières lors de ces deux journées d'exception relève du simple bon sens.

Il est donc apparu nécessaire au Conseil National d'autoriser les commerces employant moins de trente salariés et aux sociétés agréées en vertu de la loi n° 1.338 du 7 septembre 2007 sur les activités financières de rester ouverts, sans avoir à solliciter de dérogation, les vendredi 1<sup>er</sup> et samedi 2 juillet 2011. Il est en effet indispensable d'assurer en Principauté une animation correspondant à l'ampleur de ces festivités et de favoriser au maximum les activités pouvant se développer lors de cette importante manifestation.

Le Conseil National s'est étonné de l'absence, dans la rédaction initiale du projet de loi, d'une telle dérogation. C'est pourquoi la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses propose l'introduction d'un amendement d'ajout qui deviendra un nouvel article 3 rédigé comme suit :

« Les commerces de détail de moins de trente salariés et les sociétés agréées en vertu de la loi n° 1.338 du

7 septembre 2007 sur les activités financières qui souhaiteraient néanmoins exercer une activité sont dispensés de procéder à une demande de dérogation en application de l'article 7 de la loi n° 800 du 18 février 1966, susmentionnée. Ils sont réputés être titulaires d'une telle dérogation dès lors qu'ils ont procédé à l'ouverture de leur commerce ou de leur établissement. »

Au nom de tous les Elus, votre Rapporteur saisit l'occasion qui lui est donnée pour adresser ses plus sincères félicitations et ses meilleurs vœux de bonheur et de prospérité aux futurs époux.

Sous le bénéfice de ces différents commentaires et observations, votre Rapporteur vous invite à voter en faveur de ce projet de loi tel qu'amendé par la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses.

**M. le Président.-** Je vous remercie Madame Nicole MANZONE-SAQUET, je vais laisser la parole à S. E. M. le Ministre d'Etat avant d'ouvrir le débat.

**M. le Ministre d'Etat.-** Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux,

Je tiens tout d'abord à remercier la Commission des Intérêts Sociaux et des Affaires Diverses pour la célérité dont elle a fait preuve dans le cadre de l'élaboration du Rapport dont il vient d'être donné lecture.

Ce projet de loi s'inscrit dans la perspective d'un événement exceptionnel pour la Principauté et sa population, le mariage de S.A.S. le Prince Albert II avec Mademoiselle Charlène WITSTOCK qui sera célébré dans un peu moins de deux mois à présent et qui nous réjouit toutes et tous.

Comme Madame le Rapporteur vient de le rappeler, le projet de loi soumis au vote du Conseil National a fait l'objet d'ajustements depuis son dépôt le 14 janvier 2011 et je souhaiterais à mon tour revenir sur les raisons qui ont conduit à les effectuer.

Malgré la joie qui doit rayonner sur nos débats et l'heure tardive, je ne peux laisser passer des remarques désagréables, voire un peu polémiques qui me paraissent inadaptées au sujet à la fois dans votre Rapport, Madame, et dans la lettre que vous m'avez adressée Monsieur le Président.

On peut invoquer la concertation dans un discours, c'est facile, le Gouvernement essaie de mettre en application la concertation et pour la première fois depuis des années, un Gouvernement a créé avec les commerçants une commission pour discuter,



échanger, se concerter. Cette commission a été réunie deux fois par le Gouvernement ; la deuxième fois, des Elus y assistaient et les Elus présents, MM. ROSE et CLERISSI, peuvent témoigner du climat positif qui régnait avec les commerçants. Je trouve donc, et je le dis, déplacé que sur ce sujet le Rapport et votre lettre, Monsieur le Président, plus votre déclaration à la télévision fasse un mauvais procès au Gouvernement. Le Gouvernement a eu le souci de parfaire ce texte en tenant compte de cette concertation dont je viens de parler.

La concertation s'est déroulée en deux étapes, une première avec un premier ajustement puis une seconde avec un second ajustement, pour arriver au texte sur lequel vous êtes appelés à voter aujourd'hui. Ce qui a été recherché par le Gouvernement est d'assurer en Principauté une animation digne du Mariage du Prince Souverain et de favoriser ce type d'activités durant les journées du 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2011.

Le Gouvernement a ensuite proposé une seconde modification à la demande des représentants des commerçants pour une plus grande liberté d'ouverture durant toute la durée des festivités.

Je ferme la parenthèse et je ne veux pas insister au-delà de la mesure.

A présent, le dispositif prévu par le projet de loi apparaît parfaitement adapté à cet heureux événement. D'une part, la déclaration des jours fériés légaux va permettre à la population monégasque de se consacrer pleinement à ces trois journées historiques pour la Principauté. D'autre part, les commerces qui le souhaitent auront la possibilité de rester ouverts pour profiter pleinement de l'engouement populaire et contribuer ainsi à l'animation du Pays.

Je précise que la restriction posée le samedi 2 juillet 2011, journée du Mariage religieux, consistant en ce que seuls les commerces de moins de trente salariés puissent bénéficier de cette mesure n'exclut pas la possibilité pour certains grands commerces de demander une dérogation, laquelle pourrait être examinée avec bienveillance par le Gouvernement.

L'ensemble de ces dispositions correspond, comme vous l'imaginez, aux attentes de S.A.S. le Prince Albert II et le Gouvernement tient à se joindre au Conseil National pour renouveler ses plus sincères vœux de bonheur aux futurs époux.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Merci beaucoup, la parole est à Gérard BERTRAND.

**M. Gérard BERTRAND.-** Merci Monsieur le Président, rassurez-vous je serai très bref.

Monsieur le Ministre,

Le Souverain souhaite que ces deux journées soient une Fête populaire avec la venue de milliers de personnes.

En effet, il serait triste qu'il se rende avec Son Epouse à l'Eglise Sainte Dévote sans être acclamé par une foule conséquente.

Alors, ne faites pas les mêmes erreurs que pour le grand départ du Tour de France. Vous avez annoncé 250 000 personnes et en réalité, il y en avait peut-être 20 000 qui sont arrivées en Principauté. Ne bloquez pas les entrées de Monaco, concertez-vous avec la police du pays voisin pour faciliter la venue des gens en Principauté. N'annoncez pas à l'avance l'arrivée de cinquante mille personnes, cela pourrait dissuader les gens de venir, en pensant qu'à Monaco, ce sera le grand chambardement, que tout sera bloqué et que donc les gens ne viendront pas. Faites une bonne communication.

Si vous êtes trop rigide, Monsieur le Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur, avec les demandes de laisser-passer pour aller dans certains quartiers, les gens vont être dissuadés et ce sera un fiasco populaire et donc une mauvaise image pour le Souverain et pour notre pays.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Monsieur le Ministre souhaite intervenir.

**M. le Ministre d'Etat.-** Monsieur BERTRAND, je partage complètement ce que vous dites, c'est d'ailleurs pour cette raison que la seconde réunion de concertation avec les commerçants que j'évoquais tout à l'heure, à laquelle assistaient certains de vos Collègues, a donné l'intégralité des informations pratiques sur les sujets que vous avez évoqués, la population elle-même étant informée d'ici quelques jours, il me semble vers le 12, mais les commerçants, nous leur avons déjà donné les informations il y a plus de 15 jours, pour qu'ils prennent leurs dispositions. On leur a bien expliqué que nous ne fermions pas la ville, au contraire, nous souhaitons la foule en liesse et les acheteurs.

**M. Gérard BERTRAND.-** Je vous signale que pour le départ du Tour de France, les commerces étaient ouverts et la plupart ont fermé à midi parce qu'il n'y avait personne dans les rues.

**M. le Président.-** Merci, beaucoup. Monsieur Philippe CLERISSI nous vous écoutons.

**M. Philippe CLERISSI.-** Merci Monsieur le Président.

On ne peut pas dire que vous n'avez pas sollicité les commerçants, plus exactement, je suis intervenu pour que vous nous sollicitiez et je suis intervenu suffisamment puisque je suis à l'origine des ajustements faits sur ce projet de loi, ce qui a permis d'ailleurs de faire entrer le dimanche dans le cadre de la dérogation d'office, et donc les commerçants qui voudront ouvrir n'auront pas à solliciter l'Inspection du Travail.

En revanche, je vous l'ai dit et je vous le redis ce soir, en ce qui concerne la journée du samedi, le fait de ne pas autoriser les commerces de plus de trente salariés à ouvrir, en ce qui concerne les centres commerciaux, le Centre du Métropole, d'une part, où il y a la FNAC qui est la locomotive du centre par excellence et, d'autre part, le Centre Commercial de Fontvieille, où il y a CARREFOUR, vous savez très bien qu'à partir du moment où les deux locomotives sont fermées, les commerces de détail en général n'ouvrent pas, tout simplement parce que ce sont les locomotives qui attirent les chalands.

Voilà, je vous le redis ce soir, je trouve que le projet est bancal, on aurait pu faire une petite journée et maintenant je crains qu'on ne fasse qu'une toute petite journée, voire pas de journée du tout. Je rejoins également ce que disait à l'instant mon ami Gérard BERTRAND, effectivement un peu pour des raisons de sécurité, les accès sont fermés, les commerces fermés, on n'aura pas grand-chose finalement pour ce jour qui devait être une journée très festive.

Je note par ailleurs que ce soir, sur le siège, vous avez dit que si des commerces de plus de trente salariés demandaient la dérogation, ils auraient peut-être des chances de l'obtenir, c'est une avancée notable, donc je vous en saurais gré. J'espère sincèrement que ce jour-là sera un jour festif et animé pour la Principauté et surtout pour notre Prince Souverain.

**M. le Président.-** Merci beaucoup.

S'il n'y a plus d'intervention sur ce texte, j'invite Monsieur le Secrétaire Général à donner lecture du dispositif amendé de ce projet de loi article par article.

**M. le Secrétaire Général.-**

ARTICLE PREMIER

Le vendredi 1<sup>er</sup> et le samedi 2 juillet 2011 sont déclarés jours fériés légaux.

**M. le Président.-** Je mets cet article premier aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article premier est adopté.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 2

Ces journées sont obligatoirement chômées et payées dans les conditions fixées par la loi n° 800 du 18 février 1966 régissant la rémunération et les conditions de travail relatives aux jours fériés légaux.

**M. le Président.-** Je mets cet article 2 aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 2 est adopté.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 3

*(Amendement d'ajout)*

Les commerces de détail et les sociétés agréées en vertu de la loi n° 1.338 du 7 septembre 2007 sur les activités financières qui souhaiteraient néanmoins exercer une activité le vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2011 sont dispensés de procéder à une demande de dérogation en application de l'article 7 de la loi n° 800 du 18 février 1966, susmentionnée. Ils sont réputés être titulaires d'une telle dérogation dès lors qu'ils ont procédé à l'ouverture de leur commerce ou de leur établissement.

**M. le Président.-** Je mets cet article 3, amendement d'ajout aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 3 est adopté.

*(Adopté).*

**M. le Secrétaire Général.-**

ART. 4

*(Amendement d'ajout)*

Les commerces de détail de moins de trente salariés qui souhaiteraient exercer une activité le samedi 2 juillet 2011 sont également dispensés de procéder à une telle demande, dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article précédent.

**M. le Président.-** Je mets cet article 4, amendement d'ajout aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 4 est adopté.

*(Adopté).***M. le Secrétaire Général.-**

ART. 5

*(Amendement d'ajout)*

Les commerces de détail qui souhaiteraient exercer une activité le dimanche 3 juillet 2011 bénéficieraient de plein droit d'une suspension du repos dominical dans les conditions prévues aux articles 5 et 6 de la loi n° 822 du 23 juin 1967 sur le repos hebdomadaire.

Toutefois, par dérogation à l'article 5 de la loi n° 822 du 23 juin 1967, susmentionnée, cette suspension n'est pas comptabilisée au titre du nombre maximum autorisé au premier alinéa de cet article, et les commerces visés à l'alinéa précédent sont dispensés de la notification à l'inspecteur du travail prévue au second alinéa de ce même article.

**M. le Président.-** Je mets cet article 5, amendement d'ajout aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article 5 est adopté.

*(Adopté).*

Je mets à présent l'ensemble de la loi aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

La loi est adoptée à l'unanimité des présents.

*(Adopté ;*

*MM. Gérard BERTRAND, Alexandre BORDERO,  
Marc BURINI, Claude CELLARIO,  
Philippe CLERISSI, Mme Michèle DITTLLOT,  
MM. Jean-Charles GARDETTO,*

*Pierre LORENZI, Mme Nicole MANZONE-SAQUET,  
MM. Bernard MARQUET, Roland MARQUET,  
Fabrice NOTARI, Laurent NOUVION,  
Guillaume ROSE, Jean-François ROBILLON,  
Christophe STEINER  
et Pierre SVARA votent pour).*

**M. le Président.-** Nous terminons avec le quatrième projet de loi :

*Projet de loi, n° 882, déclarant d'utilité publique les travaux de construction d'un poste source d'énergie électrique.*

Monsieur le Secrétaire Général, je vous remercie de nous donner lecture de l'exposé des motifs de ce projet de loi.

**M. le Secrétaire Général.-**

EXPOSE DES MOTIFS

A ce jour, la Principauté est équipée de deux postes sources d'énergie électrique. L'un est situé avenue de Fontvieille et l'autre dans le massif rocheux de la rive droite du Vallon Sainte-Dévote.

Ces installations permettent le passage du réseau 63 000 volts E.D.F. au réseau 20 000 volts desservant la Principauté.

L'augmentation de la consommation d'énergie électrique dans la Principauté nécessite la construction d'un poste source complémentaire, pour assurer la sécurité électrique lors des périodes de plus grandes consommations.

Les études conduites à ce jour ont conduit à localiser cette nouvelle installation dans le massif rocheux en rive gauche du Vallon Sainte-Dévote, compte tenu du réseau électrique.

Les locaux seront entièrement enterrés et desservis par un tunnel d'accès le reliant au réseau routier au niveau du viaduc d'accès au parking de la gare existant.

Le poste source sera également raccordé aux réseaux électriques par des galeries souterraines. Il s'agira donc de réaliser des travaux de génie civil dans le massif rocheux concerné.

La réalisation de ce nouveau poste source requiert la réalisation de mutations foncières entre l'Etat et les propriétaires privés des immeubles situés à l'aplomb de l'emprise du futur poste source et sis aux numéros 7, 8, 12, 16 de la rue Bellevue, aux numéros 6, 7, 11, 14, 16, de la rue Bel Respiro, aux numéros 3 bis, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, du boulevard Princesse Charlotte, aux numéros 2, 5bis, 6, 9, du boulevard de Suisse, aux numéros 5, 7, 7b de l'avenue de la Costa, au numéro 26 du boulevard Rainier III et au numéro 2 de l'escalier Sainte Dévote.

Ces mutations, qui concernent les tréfonds des parcelles visées entre les côtes + 13,00 N.G.M. et + 37,00 N.G.M. - à l'exception des parcelles sises avenue de la Costa, qui se situent entre les cotes + 0,00 NGM et + 12,00 NGM - imposent le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi, conformément à l'article 24 de la Constitution, l'intervention du législateur est requise, afin que soit constatée l'utilité publique des travaux de construction de ce nouveau poste source d'énergie électrique.

L'utilité publique du projet apparaît donc manifeste, au regard des besoins de la Principauté en matière d'alimentation électrique.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

**M. le Président.-** Je vous remercie, Monsieur le Secrétaire Général.

Je passe la parole à Monsieur Alexandre BORDERO, Président de la Commission des Finances et de l'Economie Nationale, désigné Rapporteur le 5 mai 2011, pour la lecture du rapport qu'il a établi au nom de cette Commission.

**M. Alexandre BORDERO.-** Merci, Monsieur le Président.

Le projet de loi, n° 882, déclarant d'utilité publique les travaux de construction d'un poste source d'énergie électrique a été transmis au Conseil National le 24 février 2011. Il a été officiellement déposé au cours de la Séance Publique du 4 avril 2011 et renvoyé le même jour pour examen devant la Commission des Finances et de l'Économie Nationale qui a désigné votre Rapporteur lors de sa séance du 5 mai 2011.

La procédure de déclaration d'utilité publique dont nous avons à connaître aujourd'hui est relative à la réalisation de travaux pour la construction d'un poste source d'énergie électrique projeté en souterrain dans la falaise rive gauche du vallon Sainte Dévote.

La construction d'un troisième poste source, en sus des deux autres postes déjà implantés respectivement à Fontvieille et dans le massif rocheux de la rive droite du vallon Sainte Dévote, va permettre un stockage d'énergie plus important, de manière à faire face aux besoins croissants en électricité particulièrement durant la période estivale (du fait, notamment, de l'utilisation des appareils de climatisation).

La Commission a noté que la construction de ce troisième poste source nécessite la réalisation de mutations foncières entre l'État et les propriétaires privés des immeubles situés à l'aplomb de l'emprise du futur poste source.

Elle a donc observé que cette opération, qui concerne les tréfonds de parcelles, nécessitait la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à l'égard d'un certain nombre de propriétés privées des immeubles situés à l'aplomb de l'emprise du futur poste source (immeubles sis aux numéros 7, 8, 12, 16 de la rue Bellevue, aux numéros 6, 7, 11, 14 et 16 de la rue Bel Respiro, aux numéros 3 bis, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14 du boulevard Princesse Charlotte, aux numéros 2, 5 bis, 6 et 9 du boulevard de Suisse, aux numéros 5, 7, 7b de l'avenue de la Costa,

au numéro 26 du boulevard Rainier III et enfin au numéro 2 de l'escalier Sainte Dévote).

La Commission souhaite en conséquence que les indemnités d'expropriation prennent en considération les servitudes éventuelles ainsi créées, faisant confiance au juge judiciaire, conformément aux dispositions de la Loi n° 502 du 6 avril 1949 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour en fixer le juste montant.

Votre Rapporteur rappelle que l'inscription initiale de cette opération avait été réalisée dans le cadre du Budget Rectificatif 2007. À l'occasion d'une question adressée au Gouvernement sur la création de cette ligne, le Gouvernement Princier avait explicité que l'ouvrage envisagé concordait avec la mise en œuvre d'une politique « de maîtrise des consommations ». Cette inscription correspondait donc à la passation d'un contrat d'études préliminaires pour la construction de ce poste sur le site retenu du vallon Sainte Dévote.

C'est ainsi qu'une ligne budgétaire pour la construction d'un troisième poste source apparaît aux budgets pour les exercices 2008, 2009 et 2010 au Chapitre IV « Équipement urbain ».

La Commission des Finances et l'Économie Nationale s'était toutefois interrogée, compte tenu de l'inscription d'1,5 M€ au Budget Rectificatif de 2010, bien que le démarrage de l'opération n'avait toujours pas débuté. Le Gouvernement Princier avait alors indiqué que cette inscription budgétaire correspondait aux dossiers de consultations ainsi qu'à la campagne de reconnaissance qui étaient en cours et que, par ailleurs, une étude d'impact devait avoir lieu. Il a ensuite précisé que la réalisation de l'opération était alors programmée en 2011.

C'est ainsi qu'en 2011, 3 M€ ont été inscrits au Budget Primitif.

La Commission se félicite de la programmation de la construction d'un poste source supplémentaire dont l'utilité ne peut être contestée puisque cela permettra à la Principauté de Monaco d'être en mesure, à terme, de faire face à la demande croissante en électricité.

Elle observe par ailleurs que le problème du raccordement de la digue pour l'alimentation à quai des navires de croisière, nécessitant une puissance électrique importante, va pouvoir être résolu après la création de ce troisième poste source. Par voie de conséquence, le projet d'une adduction traversant l'avenue de Fontvieille et l'avenue du Port, prévu initialement, apparaissant comme une opération d'envergure et surtout coûteuse, peut donc être abandonné.

En conséquence, conscient que cette opération permettra de répondre aux besoins de la Principauté en terme d'alimentation électrique, assurant ainsi la sécurité électrique lors des périodes de plus grandes consommations, votre Rapporteur ne peut que confirmer le caractère d'utilité publique de ces travaux et vous propose, au nom de la Commission des Finances et de l'Économie Nationale, de voter en faveur de ce projet de loi.

**M. le Président.-** Je vous remercie, Monsieur BORDERO.

Je passe la parole à Monsieur le Ministre d'Etat, s'il souhaite intervenir.

**M. le Ministre d'Etat.-** Madame GRAMAGLIA va faire un discours.

**Mme Marie-Pierre GRAMAGLIA.-** *Conseiller de Gouvernement pour l'Équipement, l'Environnement et l'Urbanisme.-*

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux,

Je remercie le Président de la Commission des Finances et de l'Économie Nationale pour le Rapport qu'il vient de présenter, appelant au vote de ce projet de loi qui devrait permettre à la Principauté de disposer d'un troisième poste source d'énergie électrique, en complément de ceux existants et, je le rappelle, respectivement implantés avenue de Fontvieille ainsi que dans le massif rocheux de la rive droite du Vallon Sainte-Dévote.

Les demandes en énergie électrique de la Principauté croissent régulièrement et de nouveaux besoins ont été recensés relatifs notamment à l'urbanisation des anciens terrains ferroviaires, à l'aménagement en périphérie du Port, à l'alimentation des bateaux, à la construction de la Tour Odéon...

Pour satisfaire à ces besoins futurs, un troisième poste de 63 000 Volts est donc nécessaire et devrait être implanté sur le site situé en rive gauche du Vallon Sainte Dévote.

Le projet étudié utilise une portion du tunnel S.N.C.F. abandonnée lors de la création de la nouvelle Gare Souterraine de Monaco et nécessite le percement d'un tunnel d'accès, d'un quai de déchargement et de trois alvéoles pour transformateur.

Entièrement souterrain, l'ouvrage sera facilement raccordable au réseau 63 000 Volts existant et aux

galeries techniques de la Principauté pour distribuer ainsi l'énergie aux utilisateurs.

Je vous remercie.

**M. le Président.-** Merci beaucoup de ces précisions. Je vais ouvrir le débat s'il y a des interventions là-dessus ? La parole est à Monsieur NOTARI.

**M. Fabrice NOTARI.-** Pour une fois, c'est moi !

**M. le Président.-** Il a encore de l'énergie à cette heure !

**M. Fabrice NOTARI.-** Juste deux petites remarques.

La première, c'est quand même au vu du nombre de numéros qui sont touchés, c'est une grande surface qui va être expropriée et il faudrait être sûr que lorsque les travaux seront réalisés, les personnes qui se trouvent au-dessus pourront, le cas échéant, s'ils doivent faire des projets, aménager des parkings et avoir, d'une part, suffisamment de profondeur et, d'autre part, suffisamment de soutien en dessous pour pouvoir réaliser leurs travaux par-dessus.

Par la même occasion, il faudrait aussi s'assurer que l'emplacement précis ne compromet pas divers projets futurs, puisqu'on a vu des projets de tunnels, de métros et autres choses qui doivent passer en souterrain et qui sont à peu près dans ces secteurs, dans un endroit assez étroit, un goulet d'étranglement. J'espère que ça ne présagera pas de l'avenir.

**M. le Président.-** Merci beaucoup. Y a-t-il des réponses ?

**Mme Marie-Pierre GRAMAGLIA.-** *Conseiller de Gouvernement pour l'Équipement, l'Environnement et l'Urbanisme.-*

Je peux vous dire tout d'abord que cela représente à peu près vingt et une villas ou immeubles, vingt et une propriétés différentes qui sont traversées effectivement par ce poste, que ça se passe à environ trente-cinq mètres de profondeur et qu'on fera d'autres vérifications. Je pense que les services ont d'ores et déjà effectué ces vérifications puisqu'ils ont soigneusement étudié l'implantation du poste sur plusieurs sites. Ils ont choisi le site où il y avait le moins de problèmes d'implantation.

**M. le Président.-** S'il n'y a plus d'intervention sur ce texte, j'invite Monsieur le Secrétaire Général à donner lecture du dispositif de ce projet de loi composé d'un seul article.

**M. le Secrétaire Général.-**

ARTICLE UNIQUE

En application de l'article 24 de la Constitution, sont déclarés d'utilité publique les travaux de construction d'un poste source d'énergie électrique, tels que ces travaux sont prévus au plan n° TP-3POST-PL-2-1.11 établi le 19 janvier 2011, ci-annexé. Le plan parcellaire des terrains qui doivent être acquis en tréfonds sera déposé pendant 20 jours (vingt jours) à la Mairie pour qu'il soit ensuite statué conformément aux dispositions de la loi n° 502 du 6 avril 1949 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**M. le Président.-** Je mets cet article unique aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

L'article unique est adopté.

*(Adopté).*

Je mets à présent l'ensemble de la loi aux voix.

Y a-t-il des avis contraires ? Pas d'avis contraires.

Y a-t-il des abstentions ? Pas d'abstentions.

La loi est adoptée à l'unanimité des membres présents

*(Adopté ;*

*MM. Gérard BERTRAND, Alexandre BORDERO,*

*Marc BURINI, Claude CELLARIO,*

*Philippe CLERISSI, Mme Michèle DITLOT,*

*MM. Jean-Charles GARDETTO,*

*Pierre LORENZI, Mme Nicole MANZONE-SAQUET,*

*MM. Bernard MARQUET, Roland MARQUET,*

*Fabrice NOTARI, Laurent NOUVION,*

*Guillaume ROSE, Jean-François ROBILLO, et*

*Christophe STEINER et Pierre SVARA*

*votent pour).*

Je vous demande quelques minutes d'attention, Monsieur MASSERON a la réponse à la question que Claude CELLARIO avait posé tout à l'heure. Donc, on va économiser du papier et nous allons répondre tout de suite à cette question.

**M. Paul MASSERON.-** *Conseiller de Gouvernement pour Intérieur.-*

Oui, Monsieur le Président, pour répondre à la question de M. CELLARIO, après vérification faite auprès des Services de la Direction de l'Education Nationale, de la Jeunesse et des Sports, il n'y a pas bien entendu de boissons sucrées dans les cantines au moment des repas.

En revanche, dans les distributeurs, malheureusement, on retrouve toujours des boissons sucrées, des sodas notamment, mais les Chefs d'Etablissements sont sensibilisés au problème et la société qui gère les distributeurs a introduit d'ores et déjà des barres de céréales, des eaux aromatisées et des fruits frais, mais nous allons faire mieux.

**M. le Président.-** Merci beaucoup de ces précisions.

Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, notre ordre du jour est maintenant épuisé.

Je vous précise que la prochaine Séance Publique devrait se tenir le 28 juin 2011.

La séance est levée.

\_\_\_\_\_  
**(La séance est levée à 00 heures 35).**  
\_\_\_\_\_



---

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE  
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO

---

*imprimé sur papier 100% recyclé*

