

636^{ème} Séance

Séance Publique
du vendredi 10 décembre 2004

DÉBATS

DU

CONSEIL NATIONAL

ANNEXE AU JOURNAL DE MONACO
DU 22 SEPTEMBRE 2006 (N° 7.774)

Compte rendu intégral des séances publiques du Conseil National

SOMMAIRE

I. DEPOT D'UN PROJET DE LOI (p. 1252).

II. DISCUSSION D'UN PROJET DE LOI

Projet de loi, n° 776, 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^{er} septembre 1947 (p. 1252).

**DEUXIEME SESSION ORDINAIRE
DE L'ANNEE 2004**

**Séance publique
du vendredi 10 décembre 2004**

Sont présents : M. Stéphane VALERI, Président du Conseil National; M. Claude BOISSON, Vice-Président; Mme Brigitte BOCCONE-PAGÈS, MM. Alexandre BORDERO, Claude CELLARIO, Jean-Michel CUCCHI, Mme Michèle DITTLLOT, MM. Jean-Charles GARDETTO, Thomas GIACCARDI, Jean-Pierre LICARI, Bernard MARQUET, Jean-Luc NIGIONI, Fabrice NOTARI, Vincent PALMARO, Mme Christine PASQUIER-CIULLA, M. Jean-Joseph PASTOR, Mme Anne POYARD-VATRICAN, MM. Daniel RAYMOND, Henry REY, Jacques RIT, Jean-François ROBILLON, Christophe SPILOTIS-SAQUET, Conseillers Nationaux.

Absents excusés : M. Bruno BLANCHY et Mme Catherine FAUTRIER, Conseillers Nationaux.

Assistent à la séance : S.E. M. Patrick LECLERCO, Ministre d'Etat; M. Franck BIANCHERI, Conseiller de Gouvernement pour les Finances et l'Economie; M. José BADIA, Conseiller de Gouvernement pour les Travaux Publics et les Affaires Sociales; M. Philippe DESLANDES, Conseiller de Gouvernement pour l'Intérieur; M. Gilles TONELLI, Secrétaire Général du Ministère d'Etat; M. Laurent ANSELMi, Directeur des Affaires Législatives.

M. Robert FILLON, Directeur Général auprès de la Présidence; Mme Valérie VIORA-PUYO, Secrétaire Générale du Conseil National; Mlle Anne EASTWOOD, Chargé de Mission pour les Affaires Juridiques; Mlle Joy GHIANDAI, Administrateur, assurent le secrétariat.

La séance est ouverte, à 17 heures, sous la présidence de M. Stéphane VALERI.

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

Je voudrais tout d'abord excuser M. Bruno BLANCHY, absent de la Principauté, et Mme Catherine FAUTRIER,

qui est retenue par la remise du prix du Jeune Leader de l'Année à Monaco que vient de lui décerner la Jeune Chambre Economique de Monaco et pour lequel je la félicite chaleureusement.

Cette importante séance publique est retransmise, comme c'est désormais la tradition pour tous nos débats, sur le site internet du Conseil National, www.conseilnational.mc et elle est également visible en intégralité par tous les téléspectateurs du canal local de la télévision.

Je tiens, Monsieur le Ministre, à remercier le Gouvernement pour cette décision de diffusion à la télévision, conforme à une résolution votée par notre Assemblée et nécessaire au droit à l'information des Monégasques sur la vie publique de leur Pays.

Elle s'imposait particulièrement ce soir pour ce débat très attendu en Principauté.

I.

DEPOT D'UN PROJET DE LOI

L'ordre du jour appelle, en vertu de l'article 70 du Règlement intérieur du Conseil National, l'annonce des projets de loi déposés sur le Bureau de notre Assemblée. Un seul projet de loi est parvenu sur le Bureau du Conseil National depuis notre dernière séance publique.

Il s'agit du projet de loi, n° 788, prononçant, au Quartier de Monte-Carlo, la désaffectation de parcelles du domaine public de l'Etat, qui est parvenu le 26 octobre 2004. Comme à l'accoutumée, je propose de le renvoyer devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Pas d'abstention.

Ce projet de loi est renvoyé devant la Commission des Finances et de l'Economie Nationale.

(Renvoyé).

II.

DISCUSSION D'UN PROJET DE LOI

Nous allons maintenant passer à l'ordre du jour, à proprement parler, de notre séance de ce soir avec la discussion du très attendu projet de loi, n° 776, 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^{er} septembre 1947.

Je donne tout de suite la parole à Monsieur le Directeur Général pour la lecture de l'exposé des motifs du projet de loi.

Le Directeur Général.-

EXPOSÉ DES MOTIFS

La loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 a abrogé l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 tout en assurant la pérennité du secteur protégé. De fait, ce texte, ultérieurement modifié par la loi n° 1.256 du 12 juillet 2002, a introduit une forme de libéralisation des loyers raisonnablement encadrée par des critères à respecter par les propriétaires, sous le contrôle de l'autorité judiciaire. Cette loi a également institué le droit de préemption de l'Etat sur les logements relevant de ce régime pour des motifs d'ordre urbanistique ou social.

Toutefois, des considérations fondées en particulier sur le souci de stabiliser, dans la Principauté, une population composée de personnes, certes n'ayant pas forcément la nationalité monégasque mais issues de familles implantées de longue date à Monaco, ont conduit une majorité de conseillers nationaux à émettre, le 11 juin 2003, une proposition de loi destinée à modifier la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 dans un sens plus favorable aux locataires.

Cette proposition a été étudiée avec soin par le Gouvernement et a fait l'objet de plusieurs échanges ainsi que de réunions avec la Haute Assemblée.

Au terme de cette concertation, le Gouvernement, sensible à la préoccupation sociale exprimée au travers de la proposition de loi ainsi qu'il l'a exposé lors de la séance publique du 19 décembre 2003, est déterminé à assouplir le dispositif légal en vigueur, tout en assurant le nécessaire équilibre entre les divers droits et intérêts en présence, dans le respect des normes s'imposant telles que précisées par la jurisprudence constitutionnelle. Dans ce but, les dispositions projetées s'attachent à modifier la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 afin principalement :

1. de réajuster la définition des personnes protégées;
2. d'instituer un système de remise en état obligatoire des locaux avant location;
3. d'aménager le dispositif de renouvellement de plein droit des baux ainsi que le droit de reprise;
4. d'instaurer un droit de préemption en faveur du locataire;
5. de limiter les augmentations automatiques de loyer.

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

L'article premier du projet a pour objet de réaliser le premier des objectifs ci-avant défini, savoir une redéfinition des catégories de personnes protégées.

Le Gouvernement étant constamment demeuré attaché au maintien d'une population ayant des attaches anciennes et profondes avec la Principauté, il propose l'insertion à l'article 3 de la loi n° 1.235 d'une quatrième catégorie comprenant les personnes qui ont résidé à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption.

De plus, il assouplit la définition de la troisième catégorie – savoir celle des personnes nées dans la Principauté, y résidant depuis leur naissance et dont l'un des parents vivaient également à Monaco à cette date – en supprimant la condition supplémentaire, afférente aux parents soit une durée de résidence de quarante ans.

L'article 2 réintroduit une disposition selon laquelle les périodes passées à remplir des obligations militaires ne sont, à l'instar des années d'études, plus considérées comme des interruptions de résidence sur le territoire monégasque.

En effet, nombre de personnes, quand bien même issues de familles appartenant depuis longtemps à la population de la Principauté, n'ont eu, à raison de leur statut national, d'autre choix que de servir sous les drapeaux et même de participer à divers conflits armés qu'a connus le siècle dernier. Il était donc inéquitable de les priver, alors qu'ils n'ont quitté Monaco que pour déférer à un commandement légal impérieux, d'un avantage par ailleurs reconnu notamment aux étudiants.

Dans le but d'une plus grande sécurisation de la relation entre les parties, en particulier à l'approche du terme du bail de six ans, l'article 3 allonge de six mois à un an le délai minimal, imposé par l'article 11 de la loi n° 1.235 au bailleur, pour présenter son offre de renouvellement expresse.

L'article 4 aborde la question sensible du non-renouvellement du bail à son terme, régi par l'article 12 de la loi n° 1.235 (c'est-à-dire hors les cas de différends portant sur le montant du loyer). Cette disposition, en sa rédaction actuelle, s'attache exclusivement à imposer au bailleur des conditions de forme et de délai, en renvoyant en l'occurrence à celles prévues pour l'offre de renouvellement expresse.

Mais le projet assujettit en outre cette décision du bailleur au respect de conditions de fond. Ainsi, le bailleur pourra désormais récupérer son local :

- > s'il ne souhaite plus le donner à bail;
- > s'il désire y habiter lui-même ou y loger sa proche famille;
- > s'il entend permettre à ses proches d'y exercer une activité professionnelle non commerciale, une profession libérale par exemple.

L'article 5 tend à modifier l'article 13 de la loi 1.235.

En sa rédaction actuelle, cet article comprend un second alinéa qui permet au propriétaire, en cas de besoin personnel ou familial, de récupérer son bien en cours de bail avec un préavis de trois mois. Cette disposition a donné lieu à une controverse mais elle n'a eu, *in concreto*, qu'un effet limité puisque seuls douze cas ont été recensés.

Il n'en demeure pas moins qu'elle a créé une inquiétude que le Gouvernement considère opportun de prendre en compte.

Mais plutôt que de privilégier un dispositif par trop rigoureux, le projet réitère celui institué par la loi n° 887 du 20 juin 1970 qui apparaît plus simple, efficace et, somme toute, très protecteur pour le locataire. Il prévoit en effet que le propriétaire ne peut en aucun cas mettre un terme au bail pendant la durée de celui-ci. Seul le locataire possède cette faculté à la date anniversaire de son contrat et sous réserve du respect d'un délai de congé de trois mois.

L'article 6 élargit quant à lui, dans une perspective sociale, le bénéfice des dispositions régissant la continuation du bail jusqu'à son terme, et éventuellement son renouvellement, en cas de décès du preneur.

En effet, celles-ci ne profitent, à ce jour, qu'au conjoint survivant non séparé et à l'enfant majeur vivant au logis familial. Elles bénéficieraient aussi, désormais, au père et/ou à la mère du locataire décédé, demeurant avec lui.

L'article 7 pérennise le système d'encadrement des loyers mis en place par l'article 18 de la loi n° 1.235, initialement prévu pour durer jusqu'en 2006.

Ainsi, la liberté de fixation du prix de la location, modérée par l'application, sous le contrôle du juge, de références comparatives raisonnables, qui a désormais fait ses preuves en tant que système ménageant l'ensemble des intérêts en présence, devient la règle dans le secteur immobilier concerné.

Ce système d'encadrement des loyers des baux à renouveler est conforté par l'article 8 qui ouvre, à l'instar des dispositions de l'article 38, la saisine de la juridiction compétente – la commission arbitrale des loyers – au ministre d'Etat, mettant ainsi en exergue l'intérêt général qui s'attache à ce dispositif.

De même, l'article 9 renforce les garanties de procédure entourant cette instance judiciaire en portant de quinze à trente jours le délai d'opposition à l'encontre de la décision rendue par défaut.

L'article 10 précise les dispositions de l'actuel article 29 de la loi n° 1.235 qui règle le cas où l'instance judiciaire relative au montant du loyer n'est pas définitivement clôturée au terme du bail. Il précise en effet que le bail en cours au début de l'instance se poursuit de plein droit jusqu'à l'obtention de la décision de justice passée en force de chose jugée.

Ainsi, la loi confirme le droit du locataire à se maintenir dans les lieux jusqu'à la fin de l'instance, moyennant un loyer identique au prix de location dû au terme initial du bail, sauf bien entendu compte à faire après la fixation définitive du montant du nouveau loyer.

La question de l'augmentation des loyers en vertu de dispositions transitoires de la loi fixées par l'article 30 de la loi n° 1.235 a été sujette à débat.

Il est rappelé que dans un but d'équité, ces dispositions visaient à assurer un certain rattrapage entre les loyers fixés en application de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 et les autres loyers pratiqués dans le secteur protégé, les premiers cités ayant d'ores et déjà fait l'objet de majorations de 13 % intervenues les 1^{er} janvier 2002, 2003 et 2004.

A ce sujet, le Gouvernement considère comme légitime que soient pris en compte les intérêts des propriétaires en la matière. Pour ce qui concerne les majorations à intervenir uniquement jusqu'à la fin de certains baux en cours, le Gouvernement, sensible aux préoccupations des locataires et dont la proposition de loi s'est fait l'écho, est disposé à admettre, à compter du 1^{er} janvier 2005 et jusqu'au terme desdits baux, une majoration maximale de 3,25 %, ce qui constitue – faut-il le souligner – un tempérament considérable au dispositif initialement prévu.

L'article 11 modifie donc l'article 30 de la loi n° 1.235 à cette fin.

Parallèlement, il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2004, le régime de l'allocation différentielle de loyer a été modifié dans un sens favorable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

L'article 12 traite quant à lui de la question du renouvellement de plein droit des baux.

Sans prévoir une généralisation de ce principe à l'ensemble des locataires, le Gouvernement est déterminé à raffermir la protection des catégories les plus fragiles qui en bénéficient déjà au titre de la loi en vigueur. Ainsi, est-il prévu de porter à soixante-cinq ans la limite d'âge fixée aujourd'hui à soixante-quinze ans.

L'article 13 introduit une nouveauté notable dans le dispositif légal : la remise en état obligatoire des locaux avant location.

De fait, le Gouvernement partage le sentiment, exprimé par l'assemblée dans sa proposition de loi, et considère comme néfaste, à tous points de vue y compris pour l'image de la Principauté, que puissent être mis en location des appartements n'offrant pas un minimum de confort et bien évidemment de sécurité.

Aussi, l'article 35 de la loi n° 1.235 est-il modifié à l'effet d'édicter que dorénavant, toute offre de location d'un local à usage d'habitation soumis à la présente loi devra comporter les caractéristiques du local mis en location et être accompagnée d'une attestation délivrée par un organisme vérificateur, établissant que les normes de sécurité et de confort définies par ordonnance souveraine sont respectées.

Le renvoi à un texte réglementaire apparaît naturel s'agissant d'un domaine appelé à subir des évolutions de normes conditionnées par les progrès de la technologie, comme par exemple l'utilisation de nouveaux matériaux plus résistants au feu, isolants phoniques, thermiques etc...

S'agissant du droit de préemption, qui fait l'objet des dispositions de l'article 38 de la loi n° 1.235, l'article 14 du projet s'attache à l'amender tout d'abord dans le but de concourir à la stabilisation de la population enracinée dans la Principauté. A cette fin, est réintroduit, au profit du locataire, un droit de préemption en cas de mise en vente de son appartement, ledit droit étant subsidiaire à celui dont dispose l'Etat garant de l'intérêt général. Bien entendu, ce droit est entouré des mêmes garanties au profit du propriétaire, et notamment l'intangibilité du prix déclaré.

Et précisément, en ce qui concerne cette prérogative de puissance publique dont dispose le ministre d'Etat, son champ est élargi à tous les immeubles relevant du secteur ancien quelle que soit leur catégorie.

Enfin, l'article 42 actuel de la loi n° 1.235 qui fixait un schéma de suivi du dispositif est supprimé par l'article 15 puisque sans objet compte tenu des nouvelles orientations.

Il est remplacé par l'affirmation du caractère d'ordre public de la loi, ce qui permettra, si besoin en était, d'éviter toute équivoque sur ce point, en cas de contentieux.

Ainsi, les dispositions projetées ont pleinement leur place au sein du mouvement initié, depuis des années dans la Principauté, tendant à instaurer un équilibre entre la restauration de certains attributs afférents au droit de propriété tout en conférant aux locataires une certaine stabilité. En procédant de la sorte, le Gouvernement s'inscrit dans un processus de transformation de la proposition de loi précitée du Conseil National en projet de loi.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

M. le Président.- Je vous remercie, Monsieur le Directeur Général.

Je demande maintenant à Monsieur Alexandre BORDERO de nous donner lecture du rapport qu'il a établi au nom de la Commission du Logement.

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

Tout le monde sait ou devrait savoir que le logement est sans contestation possible le problème numéro un rencontré par les Monégasques et les résidents en Principauté.

Au sein de la majorité du Conseil National, nous en sommes en tout cas parfaitement conscients, et cela ne date pas d'hier puisque la campagne électorale de l'Union pour Monaco avait retenu le logement comme thème majeur, affirmant haut et fort qu'il fallait en faire une « priorité nationale », c'est-à-dire le sujet politique d'importance majeure à traiter en tout premier lieu. Les élections du 9 février 2003 ont montré que les électeurs approuvaient massivement cette démarche.

Fidèle à son programme, la majorité du Conseil National a fait du logement la priorité de son action. Aujourd'hui, je m'appête à vous rendre compte des travaux de la Commission du Logement avec la certitude que les Monégasques approuvent dans leur très grande majorité le point de vue que je vais exposer en faveur du maintien d'un secteur protégé d'habitation, en attendant qu'une politique globale et ambitieuse du logement soit mise en place. Sur ce dernier point, le Conseil National a formulé des propositions constructives qui doivent être connues et explicitées. J'aurai l'occasion d'y revenir dans quelques instants.

Qui dit logement à Monaco dit, tout d'abord, logement des Nationaux, bien sûr, mais également logement des « enfants du Pays ». Dans un courrier en date du 25 octobre 1999 adressé au Délégué des Français de Monaco au Conseil Supérieur des Français de l'Etranger, S.A.S. le Prince Souverain l'a exprimé on ne peut plus clairement (je cite les propres termes de notre Souverain) : « tous ceux qui sont nés ou ont vécu à Monaco doivent savoir qu'ils y ont un droit de cité et que la Principauté tiendra toujours compte de l'attachement qu'ils lui portent ». Ce principe étant posé, il convient de le mettre en œuvre d'une manière compatible avec la situation socioprofessionnelle de ces enfants du Pays, qui sont la plupart du temps des actifs à revenus moyens ou des retraités, éprouvant donc de réelles difficultés à assumer financièrement le niveau des loyers du « secteur libre » à Monaco. Or, les enfants du Pays ont contribué, chacun à sa mesure et aux côtés des Monégasques, à construire le Monaco vivant et dynamique d'aujourd'hui. Ils constituent avec les Monégasques une communauté affective, liée ensemble par des liens de fréquentation

quotidienne et d'affection. Souvent, du reste, une bonne partie de leur famille est de nationalité monégasque. Dire qu'ils sont un des éléments de l'identité monégasque constitue donc une évidence. Je rappellerai également que l'enquête d'opinion IPSOS – réalisée par une société sérieuse et de grande notoriété – effectuée auprès des Monégasques au mois de novembre 2002 a montré que 92% des Monégasques qui ont répondu à cette enquête estimaient que les « enfants du Pays » devaient pouvoir demeurer en Principauté, et que 84% de ces Nationaux voulaient remettre en cause la loi n° 1.235 pour mieux assurer les droits des locataires.

La législation sur le secteur ancien d'habitation devrait donc apparaître comme un sujet très largement consensuel.

Fidèle à ses convictions et à ses engagements pris devant les Monégasques, le Conseil National élu en février 2003 a, dès le printemps 2003, élaboré une proposition de loi destinée à sauvegarder le secteur protégé afin d'éviter aux locataires d'avoir à faire face à une libéralisation inconsidérée des loyers. Il s'agit en effet d'éviter que le processus qui a conduit certains enfants du Pays à quitter la Principauté ne s'accélère encore. Déjà, de nombreux départs ont eu lieu et c'est regrettable sur les plans social, économique et humain. D'ailleurs, la pétition de l'Association des locataires en faveur d'une réforme « sociale » de la loi, déposée au Conseil National, a recueilli 1800 signatures, dont plus d'un demi-millier de signatures de Monégasques, alors bien sûr qu'il n'a pas été possible d'atteindre toutes les personnes concernées !

La proposition de loi a été examinée par le Conseil National et votée le 20 juin 2003. Symboliquement, les élus de la majorité avaient tenu à ce que ce texte soit la première proposition de loi émanant du Parlement nouvellement élu et qu'elle soit élaborée et débattue le plus rapidement possible.

Le Gouvernement, de son côté, a attendu la fin du délai constitutionnel de six mois pour faire savoir au Conseil National qu'il interrompait le processus législatif et ne donnait pas suite à la proposition de loi, annonçant un projet de loi qui viendrait s'y substituer. Ce projet a, après un nouveau délai de cinq mois, été déposé sur le bureau du Conseil National le 18 mai 2004, sous le numéro 776, soit au total près de onze mois après le vote de la proposition de loi du Conseil National.

Je voudrais à ce propos dissiper un malentendu qui paraît s'être développé ici ou là, complaisamment relayé par certains. Non, le Conseil National n'a pas accueilli positivement l'annonce par le Gouvernement de l'ensemble des futures orientations du projet de loi qu'il avait l'intention de déposer pour se substituer à la

proposition de loi. Le Conseil National a écouté, pris acte des intentions du Gouvernement... et attendu de pouvoir examiner sur pièces le texte. Je me réfère particulièrement, en disant cela, à deux points sensibles : le renouvellement automatique des baux et la fixation d'un plafond d'augmentation des loyers.

En ce qui concerne les loyers, c'est parce que le Conseil National est composé d'élus pragmatiques et modérés, désireux chaque fois que c'est possible de laisser la loi de l'offre et de la demande jouer son rôle et aboutir à la détermination du juste prix, qu'il n'avait pas rejeté a priori le principe voulu par le Gouvernement d'un système de références à des locaux comparables pour la fixation du montant du loyer d'un nouveau bail, sans plafond d'augmentation par rapport aux loyers antérieurs. Mais il nous semblait pour le moins nécessaire que le Gouvernement apporte des garanties quant à l'évolution des loyers dans ce dispositif. Or, malgré des demandes tout à fait claires du Conseil National sur ce point, le Gouvernement n'a pas été en mesure de donner quelque assurance que ce soit : nous attendons toujours ne serait-ce que le début de la moindre estimation des augmentations prévisibles ! Notre Assemblée n'entend pas traiter à la légère une question aussi essentielle pour les locataires. Ne voulant pas jouer aux apprentis sorciers comme cela a été fait auparavant, notamment avec la loi n° 1.118, elle a donc souhaité, au plan juridique, qu'un garde-fou solide soit établi. Ce garde-fou, c'est le plafonnement des augmentations de loyers. J'y reviendrai plus en détail en expliquant comment ce système peut fonctionner.

S'agissant du renouvellement automatique des baux – notion qui correspond au plan pratique à ce que l'on désignait auparavant sous l'appellation de « droit au maintien dans les lieux » – le Conseil National a beaucoup écouté les personnes concernées. Notre majorité considère en effet – et nous avons eu l'occasion de l'exprimer à propos d'autres dossiers – qu'il est de son devoir, chaque fois qu'un projet de texte intéresse une ou des catégories sociales ou professionnelles, de recueillir le sentiment des représentants de ces catégories, afin de se forger une opinion argumentée à partir de la connaissance approfondie du sujet qu'ont nécessairement les personnes qu'il touche de près. Cette volonté d'écoute a été permanente tout au long du processus d'étude du projet de loi gouvernemental. Nous avons ainsi pris connaissance avec intérêt du rapport du Conseil Economique et Social sur cette question et avons eu l'occasion de recevoir toutes les associations et les institutions représentatives qui ont demandé à être entendues. Et je dois dire que ces auditions ont pleinement convaincu notre Assemblée, au travers d'exemples concrets de pratiques suivies en Principauté,

que l'absence de renouvellement automatique serait un facteur d'instabilité, livrant les locataires au bon vouloir de propriétaires qui, dans certains cas et à titre individuel, peuvent être capricieux ou mal disposés. Au demeurant, nous avons également noté que les propriétaires rencontrés n'étaient pas hostiles au renouvellement automatique. Sur le terrain de la rationalité, en effet, pourquoi un propriétaire chercherait-il à mettre fin à la présence d'un locataire qui lui assure un revenu fixe dans la mesure où les rapports avec celui-ci se déroulent dans des conditions satisfaisantes, pour le remplacer par un nouveau locataire ? En l'état de ces réflexions, la Commission a donc considéré que le renouvellement automatique du bail présentait un caractère consensuel et devait, par conséquent, figurer dans le texte.

Sur la base de ces orientations essentielles pour la majorité du Conseil National, la Commission du Logement a donc substantiellement amendé le texte gouvernemental. Le détail technique de ces amendements vous sera exposé un peu plus loin, mais je voudrais tout d'abord vous en exposer le schéma d'ensemble, afin de bien vous montrer à quelle logique politique a correspondu notre travail sur ce texte. Nous avons donc voulu :

- Inscrire la priorité nationale dans le texte et établir, pour cela, un ordre entre les prioritaires.
- Protéger tous les enfants du Pays et ceux qui ont un lien fort avec Monaco, en mentionnant parmi les prioritaires les personnes nées à Monaco et y ayant toujours résidé et celles qui, n'y étant pas nées, y résident depuis quarante ans.
- Assurer une meilleure protection aux personnes âgées.
- Assurer aux locataires la stabilité dans les lieux loués qu'ils attendent (et qui, du point de vue socio-économique, s'accorde pleinement à l'intérêt général), en leur conférant le droit au renouvellement de leur bail et en encadrant strictement le droit de reprise du propriétaire de manière à ce qu'il ne puisse être exercé que dans les cas où il apparaît comme pleinement légitime.
- Assurer aux propriétaires une évolution acceptable du revenu qu'ils tirent de leurs biens, grâce à un mécanisme harmonisant le niveau des loyers avec celui pratiqué dans le voisinage ; c'est le système dit des « références locatives ».
- Pérenniser le secteur protégé en y maintenant les appartements qui en font partie aujourd'hui.
- Améliorer la qualité de l'offre de location en obligeant à ne louer que des appartements respectant des normes minimales de sécurité et de salubrité.

- Instaurer un début de politique sociale du logement en généralisant le droit de préemption de l'Etat à tous les appartements du secteur ancien, et en établissant, à titre subsidiaire, un droit de préemption du locataire qui lui ouvre la possibilité d'acquérir son appartement au cas où l'Etat ne le ferait pas.

Pour la Commission du Logement, l'ensemble de ces dispositions constitue le « juste équilibre social » pour le secteur ancien d'habitation.

Mais je dois souligner tout aussitôt que ce « juste équilibre social » constitue aussi un bon choix économique. La population stable vit et consomme sur place ; elle contribue au dynamisme du Pays, à l'existence d'une réalité économique locale consistante, sans laquelle Monaco tendrait à n'être plus qu'une station côtière de loisirs, un « resort » comme disent nos amis britanniques.

Je crois qu'il me faut, à ce stade, dissiper un autre malentendu possible. Non, le maintien d'un secteur réglementé – où les modalités de location et les loyers ne résultent pas de l'offre et de la demande mais sont l'effet de la loi – ne correspond pas à la philosophie politique de la majorité du Conseil National. Nous considérons en effet que, dans l'absolu, la détermination des conditions contractuelles et des prix par le libre jeu de l'offre et de la demande est un mécanisme préférable. C'est pourquoi nous n'envisageons le maintien du secteur réglementé que comme l'élément d'une transition vers la politique globale du logement que j'appelais à l'instant de mes vœux et qui devra permettre aux propriétaires de recouvrer le plein exercice de leur droit de propriété, et aux « enfants du Pays » candidats à la location d'avoir accès à des logements dans des conditions juridiquement et financièrement acceptables.

Comment procéder ? Simplement grâce à une idée chère au Président VALERI, que le Conseil National a envisagée sous le nom de « Secteur mixte » ou « Secteur intermédiaire d'habitation » et qui reste à créer. Cette innovation sera décisive pour les années à venir. Il s'agirait en effet de faire reconstruire certains immeubles ou îlots du secteur ancien par une société à capitaux mixtes – publics et privés – dont les actionnaires seraient l'Etat, des investisseurs et – pourquoi pas – des organismes du secteur para-public tels que les Caisses sociales. Une ébauche de ce que pourrait être le futur secteur mixte d'habitation a été adressée au Gouvernement, à la demande de ce dernier, par le Président du Conseil National le 9 novembre de cette année. Le moment venu, il conviendra de l'affiner sur les plans juridique et financier. Mais, d'ores et déjà, on notera que le Conseil National a fait une proposition réaliste, montrant qu'il ne manque pas d'idées sur les grands sujets qui intéressent la vie du Pays, qu'il est une

force de proposition constructive et qu'il sait défendre ses convictions avec détermination. Nous attendons à notre tour du Gouvernement qu'il fasse preuve d'initiative sur le sujet et lui demandons fermement de nous faire connaître sa position sur ce projet afin qu'il soit mis en œuvre dans les meilleurs délais.

Permettez-moi à présent de rappeler que la création de ce que l'on a appelé le « secteur protégé d'habitation » a une origine historique. Après la fin de la Seconde Guerre Mondiale, Monaco – comme les autres Etats européens – était en effet confronté à une dramatique pénurie de logements. La loi n° 497 du 25 mars 1949 est donc intervenue pour instaurer une définition des locaux vacants et des catégories de prioritaires. Elle établit le droit au maintien dans les lieux des locataires et occupants, le droit de reprise du propriétaire, organise la fixation des loyers et les recours possibles devant une Commission arbitrale ayant pour vocation d'en déterminer le montant en cas de désaccord. Cette loi s'appliquait aux locaux d'habitation construits ou achevés avant 1947, ce qui est resté la date de référence pour les différentes lois qui se sont succédées en la matière.

Dans un contexte où la loi n° 497, modifiée à plusieurs reprises, était devenue difficilement intelligible, est intervenue l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux locaux à usage d'habitation. Ce texte, très protecteur des intérêts des locataires, comporte plusieurs séries de dispositions :

- son champ d'application couvre les logements antérieurs à 1947 ;
- la définition des locaux considérés comme vacants est élargie et complétée ; obligation est faite de les déclarer et d'en consentir la location ;
- les « personnes prioritaires » sont énumérées, dans l'ordre de la priorité dont elles bénéficient ; la catégorie dite des « enfants du Pays » est reconnue dans cette énumération, preuve qu'à l'époque déjà le législateur avait estimé souhaitable de faciliter le logement de personnes pouvant justifier de liens forts avec Monaco ;
- le « droit au maintien dans les lieux » (ce qui revient à dire que la location se prolonge même s'il n'y a pas ou plus de bail écrit) est confirmé en faveur des occupants de bonne foi ;
- le droit de préemption en faveur du locataire est réaffirmé ;
- les loyers et leur évolution sont fixés réglementairement à partir d'un classement des locaux : c'est le fameux système dit « de la surface corrigée ».

Les lois n° 887 et n° 888 du 25 juin 1970 sont les premiers textes de libéralisation du secteur ancien

d'habitation. Elles visent les locaux de meilleure qualité ou les locaux ayant toujours été occupés par leurs propriétaires, pour les soustraire à l'application de l'ordonnance-loi n° 669. Moyennant l'obligation de consentir des baux de six ans renouvelables, elles libéralisent les loyers, suppriment l'obligation d'affichage de la vacance des locaux et étendent la possibilité de location à d'autres personnes que les prioritaires.

Dans le sens d'une libéralisation accélérée intervient, dix-huit ans plus tard, la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988. Elle vise les locaux relevant de l'ordonnance-loi n° 669 lorsqu'ils deviennent vacants ou sont inhabités depuis plus de trois ans. Elle élargit la notion de personnes prioritaires (qui deviennent des « personnes protégées »), prévoit la libre fixation des loyers, un droit de rétrocession plus large en faveur du propriétaire, une durée minimale de bail de six ans et maintient l'obligation d'affichage et le droit de préemption en faveur du locataire. Elle prévoyait en outre l'institution d'une allocation compensatrice de loyer qui devait être versée par la Caisse de compensation des services sociaux, mais qui n'a jamais pu voir le jour faute de textes d'application pertinents.

Il faut s'en souvenir : la loi n° 1.118, voulue et votée par l'ancienne majorité du Conseil National, a eu des conséquences dévastatrices. En élargissant exagérément les catégories de personnes protégées et en dérégulant totalement les loyers, elle a été à l'origine d'une envolée des prix du secteur ancien qui a empêché bon nombre de véritables enfants du Pays de pouvoir accéder au secteur protégé. Elle a par ailleurs donné lieu à des abus graves. Outre qu'elle ne s'est accompagnée d'aucun dispositif social pouvant aider les locataires les moins favorisés à supporter les hausses de loyer, elle a conduit un certain nombre de propriétaires à majorer les prix de leurs loyers dans le seul but de conserver leur local vide. L'intervention du législateur a été à nouveau nécessaire pour mettre fin à ces dérives. Tel était l'objectif de la loi n° 1.159 du 29 décembre 1992 qui comportait les dispositions suivantes : instauration d'une deuxième période de bail de six ans succédant obligatoirement à la première ; encadrement plus sévère du loyer par rapport aux montants qui auraient résulté de l'application de la surface corrigée ; limitation plus stricte des possibilités d'exercice du droit de rétrocession ; diminution du nombre de catégories de personnes protégées.

Mais il a fallu attendre encore six ans le dispositif d'« accompagnement social » pourtant indispensable pour compenser les augmentations de loyers rendues possibles par la loi. Ce n'est qu'en 1998, en effet, qu'a été créée (loi n° 1.212 du 29 décembre 1998) le système

d'Allocation différentielle de loyer (ADL) destiné à venir en aide aux locataires dont les ressources seraient insuffisantes eu égard au prix de leur loyer.

Le 9 juin 2000, le Gouvernement a ensuite transmis au Conseil National le projet de loi n° 700 relatif aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947. En présentant ce texte à la presse, le Ministre d'Etat, M. Patrick LECLERCQ, exprimait la volonté du Gouvernement de pérenniser le secteur protégé en instituant un certain nombre de catégories de personnes bénéficiant de garanties, parmi lesquelles les Monégasques, bien sûr, mais également les enfants du Pays. En réalité, plus que d'un véritable maintien du secteur protégé, il s'agissait de substituer à la notion de secteur protégé celle de « personnes protégées ». Ce projet avait pour caractéristiques : l'aménagement d'un nouveau régime unique qui demeurerait néanmoins dérogatoire au droit commun, la suppression du droit au maintien dans les lieux du locataire, avec toutefois l'existence de renouvellements de baux de plein droit mais à l'égard de certaines catégories de personnes seulement et à titre personnel, la liberté de vente ou d'occupation personnelle par les propriétaires, la fixation des loyers par entente entre propriétaires et locataires sous réserve de « références locatives » et du contrôle éventuel d'une instance arbitrale, la généralisation de baux de six ans avec des majorations progressives de loyers et, pour finir, le maintien de l'allocation différentielle de loyer (ADL) versée par l'Etat et résultant de la loi n° 1.212. Le texte gouvernemental se donnait pour ambition d'aménager la transition vers un régime unique et libéralisé à l'horizon 2006, sur la base d'une évolution concertée des régimes existants.

Ce projet a été rejeté lors de la séance publique du 30 juin 2000, sur les conclusions du rapport de Guy Magnan, qui, ayant rappelé le caractère inviolable du droit de propriété, estimait devoir réaliser une « évolution vers le droit commun », c'est-à-dire une « libéralisation du secteur protégé » destinée à faire cesser « un régime d'exception instauré il y a plus de 50 ans », selon les propres termes employés par le Rapporteur dans son rapport.

C'est ainsi qu'un nouveau projet de loi, d'inspiration moins sociale, a été déposé par le Gouvernement à l'automne 2000. Voté par l'ancien Conseil National, il est devenu la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, en vigueur à ce jour et dont on peut rappeler les principales dispositions :

- Les appartements loués sous le régime juridique de l'ordonnance-loi n° 669 doivent obligatoirement faire l'objet d'un bail d'une durée de six ans, avec possibilité de majoration des loyers dans la limite de 13 % annuels.

Quant aux locaux relevant de la loi n° 1.118, ils demeurent soumis à cette loi jusqu'à échéance des baux en cours; ensuite de quoi, un régime de liberté totale de fixation des loyers s'applique.

- Le nombre de catégories de personnes protégées passe à 3 : Monégasques, personnes ayant des liens familiaux avec des Monégasques et, enfin, personnes possédant des attaches anciennes et solides avec la Principauté; en pratique, il s'agissait des « petits-enfants du Pays » auxquels l'ancienne majorité avait expressément demandé à limiter le dispositif de protection, puisqu'il fallait qu'un de leurs auteurs soit déjà un enfant du Pays.
- Le droit de préemption est strictement encadré dans ses objectifs et son champ d'application matériel est limité à certaines catégories d'immeubles, disposition qui répondait à la demande insistante du Conseil National d'alors. Le droit de préemption doit être justifié par des motifs d'ordre urbanistique ou social. Le droit de préemption du locataire, tel que le prévoyait l'ordonnance-loi n° 669, est supprimé, également sur les instances de l'ancien Conseil National. Je me bornerai, pour ma part, à relever la contradiction entre l'exigence d'un motif, qui peut être urbanistique, et l'impossibilité pour l'Etat de préempter des immeubles entiers, alors que ce sont précisément les immeubles entiers qui s'avèrent intéressants pour l'Etat s'il souhaite envisager des opérations portant sur le tissu urbain.
- La loi autorise la location à une personne non protégée en l'absence de candidats protégés.
- Il est institué ce que l'on a appelé, de manière peu juridique mais imagée, un « droit de reprise express » permettant au propriétaire, en cours de bail, de récupérer en trois mois à peine le local, à son bénéfice ou à celui de ses proches, pour satisfaire un besoin de logement ou l'exercice d'une activité professionnelle.
- La disposition contenue dans le projet de loi gouvernemental n° 700, selon laquelle toutes les dispositions de la loi étaient d'ordre public, a disparu du texte de la loi n° 1.235, à la demande du Conseil National précédent. Dans une loi dont l'essence même est de primer sur les rapports contractuels, en particulier afin de protéger la partie la plus faible, c'est-à-dire le locataire, cette disparition est pour le moins curieuse!
- Une procédure de conciliation devant une Commission arbitrale est prévue en cas de désaccord sur le montant du loyer, notamment en cas de nouveau bail nécessitant le recours aux références locatives pour la détermination du montant du loyer.

- Une concertation entre le Gouvernement et le Conseil National est prévue dans un délai maximum de cinq années d'application de la loi (soit avant la fin 2005, la loi n° 1.235 prenant effet début 2001).

Sitôt après sa promulgation, la loi n° 1.235 a fait sentir ses effets néfastes. Je n'y reviendrai pas dans le détail, car ce constat a été fort bien exprimé dans l'exposé des motifs de la proposition de loi n° 166, votée le 20 juin 2003 par le Conseil National, qui qualifiait notamment la loi n° 1.235 de « socialement inadaptée ».

En se présentant aux élections nationales en février 2003, la liste de l'Union pour Monaco (UPM) avait entendu faire du logement une priorité nationale. La proposition de modification de la loi n° 1.235 votée en séance publique le 20 juin 2003 n'ayant pas été reprise par le Gouvernement, et un nouveau projet de loi ayant été déposé sur le bureau de l'Assemblée le 18 mai 2004, la Commission du Logement a décidé, comme la Constitution l'y autorise, d'amender ce texte, en l'orientant dans un sens plus social conformément au mandat qui nous a été donné par nos électeurs sur la base du programme pour lequel nous avons été élus.

C'est donc en ayant la conviction d'un large soutien de la population et de servir l'intérêt général et l'avenir de notre Pays que nous avons procédé à l'étude et à la rédaction des amendements sur le projet gouvernemental.

Je vais donc maintenant vous livrer le détail de ces amendements, ce qui vous montrera, je pense, qu'ils ne font que traduire de la manière la plus exacte possible, en termes juridiques, les convictions politiques et les valeurs qui sont les nôtres.

* * *

L'article premier du projet de loi modifie l'article 3 de la loi n° 1.235 qui définit les catégories de personnes protégées. Rappelons que la loi n° 1.235 avait une conception très restrictive de son champ d'application puisque, notamment, seules étaient protégées dans la catégorie des « enfants du Pays », les personnes nées à Monaco d'un auteur résidant à Monaco depuis vingt ans au moins avant leur naissance et résidant elles-mêmes à Monaco depuis leur naissance. Dans sa proposition de loi de juin 2003, le Conseil National nouvellement élu avait dénoncé cette approche expressément souhaitée par l'ancien Conseil National et demandé à ce que le dispositif de protection soit étendu aux « gens du Pays » au sens large, afin d'assurer le maintien effectif de la population stable de Monaco.

La Commission s'est félicitée que cette demande ait été entendue par le Gouvernement dans le cadre du

projet de loi, n° 776, puisque a notamment été supprimée, dans la nouvelle rédaction de l'article 3 de la loi n° 1.235, la condition de résidence depuis vingt ans à Monaco de l'un au moins des auteurs des personnes protégées de la catégorie 3. Seront donc désormais protégées aux yeux de la loi, les personnes nées à Monaco d'un auteur résidant à Monaco et résidant elles-mêmes à Monaco depuis leur naissance, quelle que soit l'ancienneté de l'établissement de leurs parents en Principauté, ainsi que les personnes résidant à Monaco depuis quarante ans sans interruption, qui font l'objet de l'ajout d'un chiffre 4 à l'article 3 de la loi n° 1.235. Bien que la condition de naissance à Monaco soit toujours requise pour les personnes de la catégorie 3, elle ne sera pas indispensable dès lors qu'il pourra être justifié que la naissance a eu lieu à l'étranger en raison d'un cas fortuit (notion que la Commission préfère à celle de « raisons exceptionnelles » employée par la loi n° 1.235 et qui lui semble dépourvue de signification juridique) ou pour des raisons médicales ou de force majeure. La Commission suggère à ce titre, par pur souci de forme compte tenu de l'ajout d'un chiffre 4, de remonter le deuxième alinéa de l'article 3 au niveau du chiffre 3 auquel il est seul applicable.

En revanche, les Membres de la Commission se sont étonnés de la rédaction actuelle du chiffre 2 de l'article 3 de la loi n° 1.235 qui, protégeant les descendants et les conjoints de Monégasques, consacre des exclusions différentes en fonction du statut marital du conjoint, tenant à la nationalité des enfants issus du mariage et à leur situation ou pas d'enfants à charge, qui semblent plus favorables aux personnes divorcées de Monégasques qu'aux veufs ou veuves de Monégasques. Ce sous-alinéa a été amendé pour opérer un rééquilibrage équitable des personnes protégées au sein de cette catégorie. A ce titre, la Commission estime que doivent être protégés, sans autre condition et notamment sans condition de descendance, les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques. La condition tenant à l'existence d'enfants issus du mariage semble en revanche devoir être maintenue pour les personnes divorcées de Monégasques, dans la mesure où postérieurement à la dissolution du mariage, c'est leur condition de père ou mère d'un enfant de Monégasque qui justifie que leur soit accordé un régime préférentiel de logement en Principauté. La Commission n'a pas souhaité dans ce cas maintenir une condition de nationalité de l'enfant, ni une condition de charge de foyer, critères qu'elle estime superfétatoires en l'espèce.

Au vu de l'élargissement notable du champ des personnes protégées et pour faire bénéficier à nouveau les Monégasques d'un rang prioritaire que l'ancien Conseil National leur avait supprimé, il est apparu indispensable aux Membres de la Commission de rétablir

un ordre de priorité entre les différentes catégories de personnes protégées pour la location de logements dans le secteur protégé. Un ordre de priorité a du reste constamment été appliqué jusqu'au vote de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000; cette dernière l'avait supprimé au motif qu'il portait une atteinte intolérable au droit de propriété en restreignant la faculté du propriétaire de choisir librement son locataire. Force est cependant de constater qu'en l'état de cette suppression, la législation sur le secteur protégé ne peut remplir utilement sa finalité puisqu'elle ne permet pas d'assurer le logement prioritaire des Monégasques qui a présidé historiquement à la création du secteur protégé et qui est demeuré depuis lors sa vocation principale; bien au contraire, l'absence de toute notion de priorité expose les Monégasques au risque de voir leur candidature écartée au profit de celles de demandeurs étrangers jugés moins « installés » en Principauté et qui leur seraient dès lors préférées. Parallèlement, l'amélioration apportée, du fait de la suppression de l'ordre de priorité, aux droits des propriétaires du secteur protégé n'a pas été notable puisque ceux-ci continuent de ne pouvoir donner leur logement en location qu'aux seules personnes entrant dans les catégories prévues par la loi. Pour ces raisons, la Commission a décidé d'amender le texte de l'article premier du projet de loi afin de réintroduire cette notion dans l'article 3 de la loi n° 1.235.

Compte tenu de cette modification, il est également apparu nécessaire d'amender le premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 1.235, qui prévoit la protection des locataires ou occupants à titre principal d'un local d'habitation anciennement soumis aux dispositions de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ou à la loi n° 1.118 modifiée du 18 juillet 1988, pour préciser que cette protection s'appliquera en quatrième rang, concurremment aux personnes de la catégorie 4 de l'article 3, à savoir les personnes résidant à Monaco depuis quarante ans au moins.

Sur la base de ces observations, l'article premier du projet de loi est modifié comme suit :

« *Article Premier.* - L'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

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; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques; les personnes divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants nés de cette union;

3° *les personnes nées à Monaco, qui y résident depuis leur naissance, à la condition que l'un de leurs auteurs 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 en raison d'un cas fortuit ou pour des raisons médicales ou de force majeure;*

4° *les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ».*

Il est par ailleurs inséré un nouvel article 2 au projet de loi rédigé comme suit, les articles suivants du projet de loi étant renumérotés en conséquence :

« *Article 2.- Le premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :*

Conservent également la qualité de protégées, concurremment avec les personnes visées au chiffre 4° de l'article 3, les personnes qui, à la date de la promulgation de la présente loi, sans appartenir à l'une des catégories prévues à l'article 3, étaient locataires ou occupants à titre principal d'un local d'habitation soumis à l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ou à la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988, modifiée. Leur conjoint à cette même date bénéficie également de ces dispositions ».

L'article 3 du projet de loi (initialement article 2), qui modifie l'article 5 de la loi n° 1.235 pour préciser qu'il n'est pas tenu compte, s'agissant de l'obligation de résidence ininterrompue à Monaco des personnes des catégories 3 et 4 de l'article 3, des interruptions pour raison de service militaire, n'a appelé aucun commentaire de la part de la Commission, qui s'est félicitée que cette précision ait été apportée au texte de loi conformément aux vœux du Conseil National.

Les Membres de la Commission se sont étonnés que le Gouvernement n'ait pas pris position sur les dispositions du deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 1.235, à la suite de l'arrêt rendu par le Tribunal Suprême le 6 novembre 2001, en modifiant ou en abrogeant purement et simplement ces dispositions dans le cadre du projet de loi.

Rappelons que l'alinéa 2 de l'article 6 de la loi n° 1.235 prévoyait que les personnes de la catégorie 3, à savoir les

« enfants du Pays », ne seraient pas éligibles à la protection instaurée par l'article 3 de la loi n° 1.235 au-delà d'un certain plafond de ressources fixé chaque année par ordonnance souveraine. Le Tribunal Suprême, saisi en application de l'article 90 paragraphe A 2°) de la Constitution, avait, dans son arrêt du 6 novembre 2001, annulé ces dispositions en considérant qu'elles portaient atteinte au principe d'égalité des ressortissants étrangers entre eux. Ce principe, consacré à l'article 32 de la Constitution, s'opposait en effet à ce que les « enfants du Pays » soient traités de manière discriminatoire par rapport aux autres catégories de personnes non monégasques protégées au titre de la loi, à savoir les personnes de la catégorie 2 descendants ou conjoints de Monégasques, pour lesquelles aucune condition de ressources n'était imposée. Dans les considérants de son arrêt, le Tribunal Suprême avait notamment retenu que « l'ajout de conditions supplémentaires pour les ressortissants non monégasques de la seule catégorie 3 n'est motivé ni par une différence de situation ayant un rapport direct avec la loi ni par les caractères géographiques particuliers du pays ».

Tirant les conséquences de cette décision, la Commission s'est interrogée sur l'opportunité d'abroger le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 1.235, lequel n'est plus applicable dans les faits depuis le 6 novembre 2001, mais elle n'a pas jugé expédient, après débat, de supprimer purement et simplement toute condition de ressources. Considérant qu'il convient de conserver à la loi sur le secteur protégé sa vocation sociale, qui seule justifie l'atteinte portée dans l'intérêt général aux droits des propriétaires du secteur protégé, elle propose au contraire d'étendre la condition de ressources à l'ensemble des personnes protégées, à l'exception des Nationaux. En effet, le maintien d'une condition de ressources est la seule garantie que les logements du secteur protégé serviront à loger une frange de la population stable étrangère qui, sans l'accès au circuit locatif protégé, serait condamnée à un exode certain, plutôt que les ressortissants étrangers disposant en pratique des moyens de se loger dans le secteur libre monégasque, le cas échéant en bénéficiant du dispositif d'aide différentielle de loyer.

La nécessité d'assurer un droit au logement de tous les Monégasques dans leur Pays s'oppose en revanche par principe à ce que les Monégasques puissent se voir refuser l'accès au secteur protégé en considération de leurs ressources. Cette idée demeure assez théorique dans la mesure où peu de Monégasques à hauts revenus sont effectivement logés dans le secteur protégé, composé uniquement d'appartements anciens de qualité souvent moyenne construits avant 1947. Néanmoins, elle participe de la même logique que celle qui veut que le

Gouvernement ne prenne pas en compte le critère des ressources (autrement qu'au niveau de l'attribution des points) pour l'accès des Monégasques aux logements du secteur domanial. Toutefois, si, comme le souhaite le Conseil National, un système d'acquisition des logements domaniaux est mis en place, les Monégasques bénéficiant de revenus confortables libéreront par leur achat des appartements locatifs au bénéfice notamment de ceux qui ont les revenus les plus modestes.

Dans ces conditions, la Commission propose de remplacer le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 1.235 par les dispositions suivantes :

« La qualité de personne protégée au sens des articles 3 et 4 ne peut être reconnue aux personnes étrangères dont les ressources dépassent un plafond dont le montant est fixé chaque année par ordonnance souveraine ».

Cette modification est apportée dans le cadre de l'insertion d'un nouvel article 4 au projet de loi. S'agissant du montant des plafonds qui s'appliqueront aux personnes protégées des catégories 2, 3 et 4 de l'article 3 et de l'article 4, la Commission renvoie au premier barème défini pour 2001 dans le cadre de l'ordonnance n° 14.712 du 28 décembre 2000 prise pour l'application de la loi n° 1.235, dont les effets avaient en pratique été suspendus à la suite de l'arrêt du Tribunal Suprême. Elle précise que ces montants, fixés en fonction du nombre de personnes composant le foyer mais qu'elle estime trop bas y compris pour l'époque, devront être revalorisés dans le cadre des ordonnances souveraines à venir pour tenir compte du véritable coût de la vie et des prix effectivement pratiqués dans le secteur libre.

Compte tenu du rétablissement d'un ordre de priorité pour les locations dans le secteur protégé, l'article 8 de la loi n° 1.235 doit également être amendé 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, sous réserve des dispositions des articles 16 et 3 ».

Cette modification fait l'objet d'un amendement d'ajout par l'insertion d'un nouvel article 5 au projet de loi.

Les articles 6 et 7 du projet de loi (initialement articles 3 et 4), modifiant les articles 11 et 12 de la loi n° 1.235 relatifs aux modalités de renouvellement du bail, ont été unanimement rejetés par les Membres de la Commission.

En effet, le Gouvernement n'a pas jugé bon, dans le cadre du projet de loi réformant la loi n° 1.235 déposé sous l'impulsion du Conseil National, de tenir compte

des demandes de l'actuelle majorité du Conseil National traduisant une volonté fermement exprimée par les Monégasques au travers de leurs suffrages en 2003, de mettre fin au mouvement de précarisation du secteur protégé en rétablissant le renouvellement de plein droit des baux à leur échéance et l'obligation de maintien des logements du secteur protégé dans le circuit locatif. Au lieu de cela, le Gouvernement persiste et signe sur la voie des orientations ultra-libérales prises il y a quatre ans, révélant ainsi son absence totale de volonté de réforme, en maintenant le système actuel de renouvellement facultatif du contrat de bail au gré du propriétaire et en introduisant qui plus est, par le biais d'un amendement à l'article 12 de la loi n° 1.235, une reconnaissance explicite de la faculté du propriétaire de reprendre arbitrairement possession de son local en fin de bail lorsqu'il « n'entend pas le remettre en location ». Tout au plus propose-t-il de prolonger de six mois à un an, le délai actuellement inscrit au troisième alinéa de l'article 11 pour, à l'issue du bail, congédier le locataire ou renouveler expressément son contrat.

Ces dispositions du projet de loi gouvernemental, qui ignorent délibérément les positions défendues par l'actuelle majorité du Conseil National, solennellement réitérées dans le cadre de la proposition de loi, n° 166, adoptée en juin 2003 à l'unanimité des voix moins celles de l'opposition, et constamment réaffirmées par la suite au cours des réunions de travail et des commissions plénières d'étude tenues avec le Gouvernement sur le dossier de la réforme du secteur protégé, ne pouvaient que se heurter à un refus en bloc de la part des Membres de la Commission et des formations majoritaires de l'Assemblée. Le droit au renouvellement des baux pour tous les locataires protégés est un point sur lequel l'actuel Conseil National ne transigera pas, pas plus qu'il ne cautionnera le démantèlement progressif du secteur protégé au travers des logements soustraits au circuit locatif et conservés vacants dans l'attente de leur revente dans le cadre d'opérations de promotion immobilière privées.

La Commission souligne que la volonté politique du Conseil National est réelle, et le Gouvernement peut en attester au regard des nombreuses démarches entamées par la nouvelle équipe en place depuis 2003, de trouver des solutions novatrices et pérennes permettant de ne plus faire supporter aux propriétaires du secteur protégé, le coût de la politique sociale de logement de la Principauté. Le Conseil National partage en effet le souci du Gouvernement de mettre fin à l'atteinte portée depuis près d'un demi-siècle au libre exercice de leur droit de propriété par les propriétaires du secteur protégé, mais il considère, à l'instar de notre plus haute instance juridique (je cite là le considérant d'un arrêt du 20 juin

1989 du Tribunal Suprême saisi d'un recours en annulation de la loi n° 1.118), que cette atteinte est « justifiée par les difficultés exceptionnelles que les candidats à un logement rencontrent pour habiter sur le territoire de l'Etat monégasque » et demeurera nécessaire « tant que ces difficultés continueront à revêtir ce caractère exceptionnel ». Ou alternativement, voudrais-je ajouter, tant qu'aucune solution de remplacement n'aura été effectivement pensée et mise en oeuvre. Les solutions préconisées à ce titre par le Conseil National s'inscrivent sur le long terme et passent d'une part, bien entendu, par l'accroissement du parc de logements domaniaux pour les Monégasques et par l'accélération du programme de livraison des logements en construction, mais aussi et surtout, d'autre part, par la création d'un secteur intermédiaire d'habitation financé en majeure partie sur fonds privés et ayant pour vocation de se substituer à terme à l'ancien secteur protégé. Ce projet permettrait, à partir de l'optimisation des surfaces de planchers existantes, la réhabilitation des immeubles du secteur protégé, l'attribution aux anciens propriétaires de logements en pleine propriété dans les immeubles reconstruits et la libre disposition des surfaces restantes dont une partie serait réservée à la location auprès des Monégasques et des gens du Pays à des prix abordables et dans des conditions permettant leur installation dans les locaux de manière stable et durable. Il s'agit là d'un véritable chantier, au sens propre comme au sens figuré, auquel le Gouvernement devra s'atteler en concertation avec l'ensemble des acteurs politiques et économiques concernés, et qui suppose que des mesures concrètes soient prises rapidement afin de voir l'aboutissement de ce nouveau secteur d'habitation dans des délais raisonnables. Dans l'intervalle, la garantie donnée aux locataires du secteur protégé de pouvoir demeurer dans les lieux et celle, offerte aux personnes en attente d'un logement dans le secteur protégé (501 foyers au total dont 246 foyers monégasques selon les derniers recensements) que les locaux disponibles leur seront attribués en priorité sont, avec le contrôle des revalorisations de prix pratiquées, les seules assurances de pouvoir enrayer un exode dont tout le monde sait bien, malgré les démentis opposés par le Gouvernement, qu'il a déjà commencé. On peut citer à titre d'exemple la diminution de 38% du nombre de résidents français au cours des vingt dernières années, soit plus de 4.000 personnes au total.

Pour ces raisons, l'article 11 de la loi n° 1.235 doit être modifié afin de prévoir le renouvellement automatique des baux à l'échéance de leur terme contractuel de six ans, faute de congé notifié par le locataire dans les conditions de l'actuel article 13 de la loi n° 1.235. Pour ces mêmes raisons, la Commission a décidé d'amender

les dispositions de l'article 7 du projet de loi (initialement article 4), en abrogeant purement et simplement l'article 12 de la loi n° 1.235.

Le bailleur disposera de la faculté de notifier une proposition d'augmentation du loyer six mois avant l'échéance du bail mais en cas de refus de cette proposition par le locataire, il lui appartiendra de saisir la commission arbitrale des loyers afin qu'il soit statué sur le nouveau montant du loyer. Ce renversement de la charge de l'initiative de la procédure, conformément aux axes définis à la proposition de loi, n° 166, du Conseil National, est en effet apparu indispensable à la Commission dans l'optique d'une meilleure protection des locataires, partie la plus faible au contrat, contre toute demande disproportionnée ou abusive du propriétaire lors du renouvellement susceptible, en cas de méconnaissance de ses droits par le locataire, de mettre à mal le dispositif de protection instauré par le droit au renouvellement.

L'article 6 du projet de loi (initialement article 3) est en conséquence modifié comme suit :

« *Article 6.- Les deuxième et troisième alinéas de l'article 11 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, sont remplacés par les dispositions suivantes :*

A l'issue de chaque durée de six ans, et à défaut de congé donné conformément aux dispositions de la présente loi, le bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions, sauf en ce qui concerne le montant du loyer si le bailleur notifie au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, une proposition d'augmentation conforme à l'article 19, six mois au moins avant l'échéance du bail.

A défaut de contestation de la proposition d'augmentation notifiée par le locataire dans les mêmes formes dans les trois mois de la notification visée à l'alinéa précédent, la proposition d'augmentation est considérée comme acceptée.

En cas de désaccord sur le montant du nouveau loyer proposé, le bailleur peut saisir la commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, dans un délai de trois mois à compter de la notification adressée par le locataire. A défaut, la proposition d'augmentation est caduque et le bail est renouvelé sur la base du dernier loyer applicable, après application le cas échéant de la clause d'indexation annuelle prévue au contrat ».

L'article 7 du projet de loi (initialement article 4) est quant à lui remplacé par les dispositions suivantes :

« *Article 7.- L'article 12 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est abrogé* ».

La Commission s'est déclarée défavorable à la modification apportée à l'article 13 de la loi n° 1.235 par l'article 8 du projet de loi (initialement article 5), prévoyant que le locataire dispose chaque année en cours de bail d'un droit de sortie à la date anniversaire de son contrat, sous réserve de notifier la résiliation du bail trois mois au moins avant cette date anniversaire.

Elle rappelle qu'aux termes de l'actuel article 13 de la loi n° 1.235, le locataire a la faculté de résilier le contrat de bail à tout moment avec trois mois de préavis. La Commission considère qu'il n'existe aucune raison de revenir sur cette flexibilité laissée au locataire, dans la mesure où elle ne préjudicie pas au propriétaire compte tenu des règles spécifiques de location applicables dans le secteur protégé entraînant une relocation immédiate, et étant observé qu'elle permet au contraire de satisfaire plus rapidement les demandes de logement en instance, en opérant le cas échéant une remise aux normes préalable des locaux qui sera désormais obligatoire avant toute relocation.

En revanche, la Commission s'est étonnée que le projet de loi ait opéré une suppression du droit de reprise du propriétaire en cours de bail, pour le cas où ce dernier souhaiterait occuper son local ou le faire occuper par certains de ses proches. Elle estime que cette suppression est injustifiée et porte pour le coup une atteinte grave et disproportionnée aux droits des propriétaires en les privant catégoriquement du droit d'usage de leurs biens pendant toute la durée du bail. La Commission considère quant à elle que le droit de reprise du propriétaire doit pouvoir jouer à tout moment y compris en cours de bail, sous réserve que la loi encadre strictement les circonstances dans lesquelles le propriétaire pourra être amené à exercer son droit de reprise (en fonction des bénéficiaires de la reprise mais également de la nationalité et du rang de protection des locataires en place) et qu'un délai suffisant soit laissé au locataire pour trouver une solution de logement avant la libération des lieux. Ainsi, droit de reprise et droit au renouvellement s'équilibrent. Ces questions sont traitées dans le cadre de l'ajout d'un nouvel article 11 au projet de loi, insérant un nouveau chapitre II bis à la loi n° 1.235 consacré au droit de reprise, sur lequel votre Rapporteur reviendra ultérieurement.

Dans l'intervalle, les observations de la Commission s'agissant de l'article 8 du projet de loi (initialement

article 5) justifient une modification de cet article dans les termes suivants :

« *Article 8.- L'article 13 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :*

Le contrat peut être résilié par le locataire en cours de bail ou à son échéance, avec un préavis de trois mois, par notification faite au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire. Le délai court à compter de la date de l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte.

Le contrat peut également être résilié en cours de bail par le propriétaire qui entend faire jouer son droit de reprise dans les conditions prévues au chapitre II bis de la présente loi ».

Compte tenu de la réintroduction du principe de renouvellement de plein droit des baux, il est nécessaire de prévoir que le droit au renouvellement s'applique également sur les locaux dans lesquels le locataire a été relogé à la suite d'une éviction intervenue en cours de bail pour travaux dans les conditions de l'article 14 de la loi n° 1.235, jusqu'à sa réintégration dans les locaux initialement donnés à bail à l'issue des travaux.

Cette précision est apportée dans le cadre de l'insertion d'un nouvel article 9 au projet de loi, opérant un ajout à l'actuel article 15 de la loi n° 1.235, rédigé comme suit :

« *Article 9.- Il est ajouté un septième alinéa à l'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, ainsi rédigé :*

Le droit au renouvellement s'applique au locataire relogé à la suite d'une éviction intervenue en application de l'article 14 ».

L'article 6 du projet de loi, devenu l'article 10 en conséquence des ajouts d'articles précédemment effectués, répond à une préoccupation exprimée par le Conseil National que le décès du titulaire du bail en cours de bail ne soit pas à l'origine du départ imposé des autres personnes vivant le cas échéant au foyer. L'article 16 de la loi n° 1.235 prévoyait déjà dans cette hypothèse que le contrat de bail se poursuit jusqu'à son terme en

faveur du conjoint non séparé ou de l'enfant majeur occupant le logement à titre habituel. A la demande du Conseil National, cette protection a été étendue au père et à la mère vivant dans les lieux au moment du décès. Il est néanmoins apparu à la Commission que cette protection devait également bénéficier aux enfants mineurs du titulaire du bail, afin de ne pas priver de domicile les enfants issus d'une famille monoparentale ou dont les parents sont veufs, séparés ou divorcés, en cas de décès du parent chez lequel ils ont leur résidence habituelle.

Il en résulte une modification de l'article 10 du projet de loi comme suit :

« *Article 10.- Le deuxième alinéa de l'article 16 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :*

En cas de décès du titulaire du bail, le contrat se poursuit également jusqu'à son terme au profit du conjoint non séparé, de l'enfant, du père ou de la mère, vivant dans les lieux au moment du décès ».

Comme cela a été précédemment évoqué, la Commission entend réintroduire dans le cadre du présent projet de loi, la faculté prévue à l'article 9 de la proposition de loi, n° 166, du Conseil National, pour le propriétaire, d'exercer un droit de reprise des locaux en cours de bail, dans des circonstances précises et selon des modalités strictement encadrées par la loi.

Par rapport au dispositif initialement prévu à la proposition de loi, le droit de reprise jouera également au profit des frères ou sœurs du propriétaire ou de leurs descendants, la Commission ayant jugé inéquitable que les collatéraux en ligne directe du propriétaire soient exclus du champ de cette mesure dans le même temps où celle-ci peut bénéficier aux ascendants et descendants du conjoint du propriétaire, c'est-à-dire à des personnes n'ayant avec ce dernier aucun lien de parenté direct. Une avancée a également été consacrée pour les propriétaires monégasques du secteur protégé, qui pourront récupérer leur local en vue de loger leurs ascendants ou descendants ou leurs frères ou sœurs non monégasques, y compris lorsque le logement est occupé par un locataire monégasque. Hormis ce cas de figure, le droit de reprise ne peut jouer à l'encontre d'un locataire de nationalité monégasque que lorsque le bénéficiaire pour le compte duquel la reprise est exercée est également monégasque, et contre un locataire étranger uniquement lorsque le bénéficiaire jouit d'un rang de protection au moins égal aux termes de la loi.

La Commission s'est également interrogée sur l'opportunité de subordonner, comme cela était initialement envisagé dans la proposition de loi, n° 166, l'exercice du droit de reprise à une antériorité de propriété de trois ans au moins. Ayant été à l'écoute de remarques fondées de propriétaires, elle a considéré que cette disposition pouvait dans certains cas avoir des effets pervers en empêchant le propriétaire monégasque de prétendre à la jouissance immédiate de son bien, dans l'hypothèse où il aurait acquis le local en vue d'y loger sa famille ou de l'habiter lui-même. La Commission n'a donc pas repris cette exigence et adapté en contrepartie les dispositions du nouvel article 16-7 de la loi n° 1.235 pour prévoir expressément que le bénéficiaire pour le compte duquel le droit de reprise est exercé a l'obligation de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trois ans au moins, sauf cas fortuit ou de force majeure, ceci afin d'éviter les fraudes au droit de reprise en permettant un contrôle effectif du bien-fondé des motifs allégués pour faire jouer ce droit. Pour les mêmes raisons, le logement repris devra être occupé dans les trois mois de l'éviction de l'ancien locataire, sous peine, pour le propriétaire, d'avoir à indemniser le locataire indûment évincé et d'encourir des sanctions pénales ainsi que la privation, pendant une durée de dix ans au moins, de l'ensemble de ses droits de reprise sur tout appartement du secteur protégé qu'il détient.

Ces dispositions sont consacrées au sein d'un amendement d'ajout au projet de loi insérant un nouvel article 11 rédigé comme suit :

« *Article 11.- Après l'article 16 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, il est inséré un nouveau chapitre II bis intitulé « Du droit de reprise » qui comprend les articles 16-1 à 16-7 ainsi rédigés :*

Article 16-1.- Nonobstant les dispositions de l'article 11, le propriétaire a le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou leur conjoint, par ses frères ou sœurs ou leurs descendants, ou par les ascendants ou descendants de son conjoint, dans les conditions fixées par les articles suivants.

Article 16-2.- Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit à peine de nullité de la procédure :

1°) notifier au moins douze mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, au locataire, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l'article 16-1; cette notification, qui emportera

résiliation anticipée du bail à la date fixée pour la reprise, devra indiquer d'une façon précise le bénéficiaire de la reprise;

2°) transmettre au ministre d'Etat une copie conforme des mêmes pièces et justifications.

Article 16-3.- Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un locataire de nationalité monégasque, à moins que le bénéficiaire de la reprise n'ait lui-même cette nationalité ou ne soit ascendant, frère ou sœur ou descendant de Monégasque, et à condition que ni ce dernier ni le propriétaire n'aient, à Monaco, un locataire de nationalité étrangère à l'encontre duquel la reprise pourrait être utilement exercée.

Article 16-4.- Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un locataire de nationalité étrangère faisant partie des personnes protégées énumérées aux articles 3 et 4 que si le bénéficiaire de la reprise bénéficie d'un rang de protection au moins égal ou est ascendant ou frère ou sœur de Monégasque.

Article 16-5.- Si le propriétaire qui exerce la reprise possède dans la Principauté plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles et qu'il ait déjà exercé la reprise prévue par le présent chapitre, en vue d'assurer un logement à l'un de ses bénéficiaires visés à l'article 16-1, il ne peut exercer à nouveau un droit de reprise au profit du même bénéficiaire.

Article 16-6.- Si le bénéficiaire de la reprise habite déjà dans la Principauté un immeuble ou fraction d'immeuble lui appartenant, le locataire a le droit d'occuper en son lieu et place cet immeuble ou fraction d'immeuble, sous le bénéfice des dispositions de la présente loi et notamment du droit au renouvellement automatique, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suit le congé donné.

Le congé doit, à peine de nullité, contenir toutes indications utiles pour permettre au locataire congédié d'exercer le droit qui lui est reconnu par le présent article.

Si les parties ne s'entendent pas sur la fixation du prix de location, il est procédé conformément aux articles 23 et suivants.

Article 16-7.- Tout propriétaire ayant usé de son droit de reprise qui, dans un délai de trois mois à compter du départ du locataire congédié n'a pas, soit occupé lui-même effectivement les locaux, soit fait occuper ceux-ci par celui des bénéficiaires pour le compte duquel il a exercé son droit de reprise, est puni de l'amende prévue au chiffre 4 de l'article 26 du code pénal et de la privation, pour une durée minimale de dix ans, de ses droits de reprise au titre de tout logement donné à bail conformément aux dispositions de la présente loi.

Dans les cas visés au précédent alinéa, le bailleur est en outre tenu de verser au locataire congédié une indemnité dont le montant ne peut être inférieur à une année de loyer du local précédemment occupé, en réparation du préjudice causé au locataire évincé; toutefois, le tribunal peut réduire le montant de cette indemnité si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il a été évincé.

Les mêmes sanctions s'appliquent lorsque les locaux ayant fait l'objet de la reprise ne demeurent pas occupés par le bénéficiaire pour le compte duquel le droit de reprise a été exercé pendant une durée de trois ans au moins à compter du départ du locataire congédié.

La responsabilité du bailleur prévue au présent article peut être écartée et les sanctions édictées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas s'il justifie qu'un cas fortuit ou de force majeure l'a empêché de satisfaire aux prescriptions du présent article ».

La Commission a procédé à un amendement de l'article 12 du projet de loi (initialement article 7) modifiant l'article 18 de la loi n° 1.235 qui prévoyait, jusqu'en décembre 2006, la fixation des loyers par référence aux loyers pratiqués pour des locaux comparables dans le même secteur d'habitation. Ayant observé qu'il existe une certaine disparité dans les loyers pratiqués y compris à l'intérieur du secteur protégé, compte tenu de la diversité des réglementations applicables, la Commission a souhaité modifier le premier alinéa de l'article 18 pour introduire la notion de locaux « relevant du même régime juridique », ceci afin de préciser qu'il ne saurait être question par exemple d'aligner du jour au lendemain les prix pratiqués dans les locaux anciennement soumis à l'ordonnance-loi n° 669 aux prix pratiqués pour les nouvelles locations consenties dans le cadre de la loi n° 1.235. Elle a le sentiment d'avoir convaincu le Gouvernement du bien-fondé de cette démarche. L'enjeu est de taille en effet puisque d'après les informations obtenues du Gouvernement, sur les 1.200 logements actuellement donnés à bail dans le secteur protégé, 300 logements seulement ont été loués en application de la loi n° 1.235 alors que 430 locations sont intervenues postérieurement à la loi n° 1.118 de 1988, c'est-à-dire dans le cadre d'une déréglementation totale des prix jusqu'en 1992, et que 770 logements sont encore occupés au titre de l'ancienne ordonnance-loi n° 669 de 1959.

Malgré la difficulté d'obtenir des statistiques précises sur l'ordre de prix pratiqué dans les différentes catégories de logements du secteur protégé, il est évident que certains loyers demeurent à ce jour sous-évalués (c'est le cas par exemple des loyers de certains

appartements donnés en location sous le régime de l'ordonnance-loi n° 669) alors que d'autres logements sont loués à des prix peu ou prou comparables avec les loyers du secteur libre. La Commission considère néanmoins que la nécessaire révision des prix pratiqués pour certains logements, destinée à ramener les loyers à un niveau raisonnable, acceptable à la fois pour le propriétaire et pour le locataire, doit être régulée et ne saurait faire l'objet de réajustements contractuels « sauvages » lors de toute nouvelle location. C'est pourquoi elle entend pérenniser l'encadrement des loyers par le système des références locatives (initialement prévu pour ne s'appliquer que jusqu'à fin 2006, à la suite de quoi les loyers avaient vocation à être entièrement libéralisés), étant précisé que pour le choix des références, le « régime juridique » applicable devra être apprécié au regard de la situation juridique du local donné à bail à la date de promulgation de la loi n° 1.235 dans la mesure où la loi, telle que la Commission vous propose ce jour de l'amender, réalisera l'uniformisation des différents régimes juridiques du secteur protégé à compter du 1^{er} janvier 2007.

La nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 1.235 serait donc la suivante :

« Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables relevant du même régime juridique à la date de promulgation de la présente loi, situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes ».

S'agissant des possibilités de contestation du loyer proposé dans l'offre de location, la Commission a décidé, dans un souci de forme, d'introduire par la voie d'un troisième alinéa à l'article 18 de la loi n° 1.235, les nouvelles dispositions que le projet de loi gouvernemental se proposaient d'introduire à l'article 19 de ladite loi, prévoyant la faculté des parties au contrat de bail, ou du Ministre d'Etat (qui disposera de la faculté de se saisir d'office), de saisir la commission arbitrale au plus tard dans les trois mois de la conclusion du contrat. Elle observe que ce dispositif permettra, en cas de présomption d'un loyer surévalué par rapport à celui résultant de l'application des références, de ne pas retarder la conclusion du contrat de location et l'entrée dans les lieux du locataire tout en assurant le respect effectif de l'ordre de priorité (à défaut, la candidature d'un locataire « moins-disant » en désaccord sur le prix proposé aurait pu se voir écartée au profit de celle d'un candidat jouissant d'un rang de protection inférieur mais prêt à signer au prix demandé par le propriétaire).

Il en résulte l'ajout d'un troisième alinéa à l'article 18 de la loi n° 1.235 rédigé comme suit :

« En cas de désaccord sur le montant du loyer, le ministre d'Etat ou la partie la plus diligente peut saisir la commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, au plus tard dans un délai de trois mois suivant la conclusion du contrat ».

Compte-tenu des modifications apportées par l'article 12 du projet de loi à l'article 18 de la loi n° 1.235, l'article 13 du projet de loi (initialement article 8) devient sans objet. Il est apparu expédient de le consacrer aux dispositions qui régiront la révision du loyer lors du renouvellement du bail, situation que la Commission estime devoir être distinguée de la fixation du loyer dans le cadre d'une nouvelle location traitée par l'article 18 de la loi n° 1.235.

Rappelons qu'en vertu du nouvel article 11 de la loi n° 1.235, tel qu'amendé par la Commission, le bailleur disposera de la faculté de notifier au locataire une proposition d'augmentation de loyer dans les six mois précédant le renouvellement de plein droit du bail parvenu à son échéance. Afin de réguler le montant de l'augmentation de loyer susceptible d'être appliquée au renouvellement et d'éviter ainsi la fixation de loyers inabornables pour les locataires protégés, il est suggéré un double dispositif de protection au travers, premièrement, de l'application du système des références prévu à l'article 18 de la loi n° 1.235 tel qu'amendé et, deuxièmement, d'un plafonnement que la Commission propose de fixer au triple de la variation de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) sur quatre trimestres. La référence au coût de la consommation permet en effet, mieux que la référence à d'autres indices et notamment celui du coût de la construction, de rendre compte d'une tendance générale des prix ordinairement répercutée sur les niveaux de salaires et ainsi, de ne pas désavantager le locataire. Ces nouvelles dispositions seraient introduites dans le cadre d'une modification de l'article 19 de la loi n° 1.235.

Rappelons par ailleurs que l'article 20 actuel de la loi n° 1.235 permet une revalorisation annuelle du loyer en cours de bail, lorsque le contrat contient une clause d'indexation. Selon la même logique, il est apparu souhaitable de limiter le jeu de la clause d'indexation afin d'éviter que le plafonnement de la hausse du loyer au renouvellement du bail ne soit mis à mal par des augmentations contractuelles pratiquées en cours de bail et non plafonnées quant à elles. Il a par voie de conséquence été décidé d'introduire un plafonnement des revalorisations annuelles égal à la variation du taux de l'inflation sur l'année, au travers d'une modification de l'article 20 de la loi n° 1.235 consacrée par un amendement d'ajout au présent projet de loi. Par

exception, votre Rapporteur vous indique que les loyers des baux anciennement consentis dans le cadre de l'ordonnance-loi n° 669 pourront continuer de subir un « rattrapage » complémentaire d'une fois le taux de l'inflation jusqu'à leur terme initial, soit une augmentation annuelle maximale de deux fois le taux d'inflation jusqu'en décembre 2006. Cette exception fait l'objet de l'article 18 du projet de loi sur lequel nous reviendrons ultérieurement.

Il en résulte une modification de l'article 13 du projet de loi (article 8 initial) et l'ajout d'un nouvel article 14 comme suit :

« *Article 13.- L'article 19 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :*

Les dispositions du premier alinéa de l'article 18 sont applicables à toute proposition d'augmentation de loyer notifiée au locataire lors du renouvellement du bail conformément à l'article 11. La notification mentionne la liste des références ayant servi à déterminer le montant du nouveau loyer proposé.

Toutefois, l'augmentation de loyer calculée conformément au premier alinéa ne peut excéder le triple de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français.

Article 14.- Il est ajouté un second alinéa à l'article 20 la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, ainsi rédigé :

Toutefois, l'augmentation annuelle du montant du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français ».

L'article 23 de la loi n° 1.235 relatif aux instances en fixation du loyer devant la commission arbitrale des loyers doit être modifié pour tenir compte des deux cas de saisine de la commission consacrés par le présent projet de loi tel qu'amendé, en cas de contestation du loyer demandé à la conclusion du bail en vertu des dispositions de l'article 18 modifié, ou en cas de désaccord sur la proposition d'augmentation de loyer

lors du renouvellement du bail en application de l'article 11 modifié. Dans les deux cas, la commission arbitrale fixe le montant du loyer par application du système des références locatives, dans la limite du plafond d'augmentation prévu à l'article 11 modifié s'agissant du loyer du bail renouvelé.

Reste la question de la mise en œuvre effective du système des références locatives consacré par la loi n° 1.235. Rappelons qu'à l'initiative du législateur de 2004, les références pertinentes devront désormais être établies par comparaison aux loyers pratiqués pour des locaux comparables du secteur protégé, situés dans le même quartier ou un quartier voisin et relevant qui plus est du « même régime juridique ». Malgré cette précision complémentaire, le Conseil National s'est déclaré préoccupé par l'absence totale de visibilité quant à l'efficacité du dispositif d'encadrement des loyers mis en place par le jeu des références locatives. Interrogé sur ce point, le Gouvernement a été forcé d'admettre qu'il ne dispose pas, depuis 2000, d'un recul suffisant pour estimer dans quelle mesure le système des références locatives contiendra les loyers du secteur protégé à un niveau acceptable, ou facilitera au contraire leur évolution générale à la hausse dès lors qu'une partie, même minime, des baux à venir seraient conclus à des loyers surévalués ou excessifs. Or, le Conseil National n'a pas, sur ce sujet, l'intention de donner son blanc-seing à un dispositif dont le Gouvernement avoue lui-même qu'il n'est pas en mesure de prédire les effets futurs. Rappelons que s'il n'a semblé opportun ni au Gouvernement ni à l'Assemblée de revenir, dans le cadre du projet de loi à l'étude, sur le principe de la libre détermination du loyer par le jeu de la règle contractuelle, il est en revanche absolument primordial de se prémunir contre certains abus auxquels ont pu donner lieu par le passé les évolutions législatives réalisées dans le sens d'une libéralisation des loyers du secteur protégé, et dont la meilleure illustration reste sans doute la loi n° 1.159 du 29 décembre 1992 qui, moins de quatre ans seulement après l'adoption de la loi n° 1.118 ayant consacré une déréglementation totale en matière de fixation des prix, a tiré les conséquences des majorations excessives pratiquées sous le coup de cette loi et rétabli un système de plafonnement des augmentations de loyers en pourcentage.

Une solution identique doit être adoptée au cas d'espèce afin de parer à toute éventualité d'une hausse incontrôlée des loyers du secteur protégé, dès lors que ce risque n'est pas suffisamment écarté par la seule mise en œuvre du système des références locatives. La Commission propose en conséquence, s'agissant des baux qui seront conclus à compter du vote de la présente loi, de réintroduire un système de plafonnement des

loyers en pourcentage, qui sera appelé à jouer le rôle de second garde-fou dans l'hypothèse où une contestation serait élevée sur le montant du loyer obtenu par application des références. Dans ce cas, la commission arbitrale, saisie du litige, arbitrerait le montant du loyer du nouveau bail dans la limite du taux maximal d'augmentation prévu par le législateur. S'agissant de la détermination de ce taux, la Commission propose là encore, pour les mêmes raisons que celles précédemment évoquées, de prendre comme indice de référence le taux de l'inflation et suggère de l'établir à cinq fois la variation de cet indice sur quatre trimestres, appliqué au montant du dernier loyer payable en vertu du précédent contrat de bail lorsque celui-ci a pris fin depuis moins de cinq ans. Dans le cas inverse en effet, il paraît difficile de raisonner sur la base d'un loyer de référence qui non seulement risquerait de n'être plus pertinent car trop ancien, mais également pourrait tout simplement n'avoir jamais existé (ce serait le cas par exemple d'un logement qui reviendrait dans le circuit locatif après avoir été précédemment occupé de manière ininterrompue par ses propriétaires successifs ou leurs proches). Ce sont là les limites de l'exercice, dont la Commission estime néanmoins qu'elles ne devraient concerner qu'un nombre très limité de cas. Dans le reste des cas (logements donnés à bail au cours des cinq années précédant la conclusion du nouveau bail), le système à double détente des références et du plafonnement permettra d'assurer une homogénéité des prix des nouvelles locations, par comparaison aux loyers généralement appliqués dans le secteur protégé ainsi que par rapport à l'historique de location du logement concerné, ce qui représente une nette amélioration dans le sens d'une plus grande sécurité des loyers voulue par le Conseil National et attendue par l'ensemble de nos concitoyens.

Ce nouveau dispositif est consacré par l'insertion d'un nouvel article 15 au projet de loi, modifiant l'actuel article 23 de la loi n° 1.235 et rédigé comme suit :

« Article 15.- L'article 23 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

La commission arbitrale instituée à l'article 24 est compétente pour statuer sur la fixation du loyer, en cas de désaccord sur le montant du loyer demandé à la conclusion du bail ou sur l'augmentation de loyer proposée lors du renouvellement.

La commission arbitrale, saisie 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.

A défaut de conciliation, elle fixe ce montant comme indiqué à l'article 18, s'agissant d'une nouvelle location, ou à l'article 19, s'agissant d'un renouvellement de bail.

Toutefois, lorsque la commission est saisie en application du troisième alinéa de l'article 18, le montant du loyer fixé par la commission conformément au précédent alinéa ne peut excéder celui qui résulte de l'application d'un coefficient égal à cinq fois la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français, au montant du dernier loyer applicable aux termes du précédent contrat de bail, lorsque celui-ci a pris fin depuis moins de cinq ans ».

—————
L'article 16 (article 9 initial) du projet de loi n'a fait l'objet d'aucun commentaire.

—————
L'article 17 (article 10 initial) du projet de loi envisageait de modifier l'article 29 de la loi n° 1.235 pour régler les modalités du maintien dans les lieux du locataire en cas de litige sur le montant du loyer applicable, lorsque la commission arbitrale n'a pas encore statué sur la fixation du loyer à l'arrivée à expiration du bail. Incidemment, la Commission constate que le système proposé dans le projet de loi gouvernemental est peu cohérent sur le plan juridique, dans la mesure où il introduit un droit au maintien dans les lieux du locataire alors même que celui-ci pourrait se trouver privé de titre d'occupation dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas entendu renouveler le bail. Compte-tenu de la réintroduction d'un droit au renouvellement, cet article est amendé pour prévoir que les paiements se font, pendant toute la durée de l'instance judiciaire, sur la base du loyer figurant au contrat s'agissant d'un nouveau bail, ou sur la base du dernier prix payé s'agissant d'un renouvellement de bail, sous réserve de l'établissement des comptes postérieurement au prononcé de la décision de la commission arbitrale. La nouvelle rédaction de l'article 29 de la loi n° 1.235 serait donc la suivante :

« Pendant la durée de l'instance, le preneur est tenu de payer son loyer entre les mains du bailleur, sur la base du prix figurant au contrat s'il s'agit d'un nouveau bail et sur la base du dernier prix payé s'il s'agit d'un renouvellement de bail, sauf compte à faire après la fixation définitive du montant du loyer ».

S'agissant du cas particulier des locataires titulaires de baux anciennement régis par les dispositions de l'ordonnance-loi n° 669, qui font l'objet des dispositions

des articles 30 à 33 de la loi n° 1.235, la Commission a constaté que le Gouvernement était, ainsi il s'y était engagé auprès du Conseil National, revenu sur les dispositions catastrophiques de la loi n° 1.235 qui ont permis depuis deux ans d'infliger à ces locataires une augmentation annuelle de loyer de 13 %, et qui prévoyaient la poursuite de ces augmentations jusqu'en décembre 2006. Ces dispositions ont été remplacées dans le projet de loi gouvernemental par une majoration maximale de 3,25 % du montant des loyers, applicable annuellement à compter du 1^{er} janvier 2005 et jusqu'au terme du bail.

Après débat, la Commission a estimé devoir maintenir le principe d'un rattrapage spécial des loyers des baux anciennement régis par l'ordonnance-loi n° 699, dès lors que le caractère notoirement insuffisant du prix de certaines de ces locations a pour conséquence tragique qu'aucune mesure n'est prise pour remédier à l'état de vétusté des logements et immeubles concernés, au détriment tant des locataires, logés dans des conditions parfois proches de l'insalubrité, que des propriétaires, contraints à défaut de retour sur investissement suffisant, de laisser périr leurs biens. Face à ce constat douloureux, la solution passe nécessairement par une responsabilisation des acteurs en présence, propriétaires et locataires, mais la Commission précise que les mesures de revalorisation des loyers ne sauraient se suffire en elles-mêmes et devront être accompagnées de mesures incitatives à la réhabilitation des immeubles, au travers notamment de la mise en place d'aides financières en faveur des propriétaires. Ainsi que cela a été précédemment évoqué, la Commission propose quant à elle que le rattrapage sur les loyers se fasse à concurrence chaque année de la variation du taux de l'inflation, qui s'appliquera en sus des éventuelles revalorisations annuelles effectuées conformément à la clause d'indexation prévue au contrat de bail. Dans ce contexte, la majoration de loyer maximale susceptible d'être appliquée annuellement s'élèvera à deux fois l'inflation, permettant ainsi au locataire de mieux supporter le coût de la remise à niveau progressive du prix de sa location, avec l'assurance complémentaire que son bail sera renouvelé en 2007 dans les conditions de droit applicables aux autres baux (le rattrapage s'effectuant uniquement jusqu'à fin 2006).

Il est par conséquent suggéré d'amender l'article 18 (ancien article 11) du projet de loi comme suit :

« *Article 18.- Le dernier alinéa de l'article 30 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :*

Il est établi sur la base des conditions antérieures d'occupation et du dernier loyer échu. En plus de la clause d'indexation éventuellement prévue au bail, une majoration égale à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français peut être appliquée annuellement jusqu'au terme du bail.

Les dispositions du chapitre III sont applicables lors du renouvellement ».

Compte tenu de l'introduction d'un droit au renouvellement pour tous les locataires, il est proposé d'abroger purement et simplement l'article 32 de la loi n° 1.235 qui limitait le droit au renouvellement aux titulaires de baux anciennement régis par l'ordonnance-loi n° 669, âgés de plus de soixante quinze ans ou atteints d'une maladie grave ou d'un handicap lourd ou justifiant d'une présence de plus de trente ans dans les lieux.

L'article 19 (ancien article 12) du projet de loi serait donc modifié comme suit :

« *Article 19.- L'article 32 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est abrogé ».*

L'article 20 du projet de loi (article 13 initial) modifie l'article 35 de la loi n° 1.235 relatif aux offres de location. Cet article du projet de loi a été profondément amendé pour tenir compte de la réintroduction à l'initiative de la Commission d'un ordre de priorité à la location, qui suppose que les différentes étapes de la procédure d'offre soient plus strictement encadrées, mais aussi et surtout pour rétablir la notion d'obligation de mise en location des locaux devenus vacants et que le propriétaire n'envisage pas d'utiliser pour lui-même ou sa famille. En effet, la loi n° 1.235 votée en 2000 avait consacré un bouleversement majeur de la philosophie du secteur protégé en permettant au propriétaire de retirer son logement du circuit locatif pour le conserver libre en fin de bail. Votre Rapporteur s'est déjà expliqué sur les raisons pour lesquelles l'actuelle majorité du Conseil National condamne ces dispositions péremptoires, prises à la demande expresse de l'ancienne majorité. Il en va au contraire de notre devoir politique de garantir qu'aucun intérêt privé d'ordre spéculatif ne saurait primer l'intérêt général. C'est pourquoi il incombe de prévoir l'obligation de remise en location immédiate de tout appartement du secteur protégé qui se libère et que le propriétaire n'entend pas utiliser pour satisfaire à ses

besoins de logement personnels ou à ceux de ses proches (bénéficiaires autorisés du droit de reprise au sens des nouveaux articles 16-1 à 16-7 de la loi).

A cette fin, et conformément à ce qui était envisagé à la proposition de loi, les locaux vacants devront faire l'objet d'une déclaration de vacance dans le délai d'un mois auprès de la direction de l'habitat, qui sera ainsi dotée des moyens de contrôler la remise en location effective des logements disponibles. Le non-respect de cette obligation sera sanctionné pénalement de la peine d'amende prévue à l'article 37 de la loi n° 1.235 s'agissant de l'omission de déclaration de location au Ministre d'Etat, qui sera étendue à l'omission de déclaration de vacance. Toute fraude à l'obligation de remise en location d'un logement vacant sera quant à elle expressément punie de l'amende plus sévère prévue audit article en cas d'infraction aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 1.235. Votre Rapporteur vous précise que ces nouvelles dispositions répressives seront consacrées au travers d'un amendement d'ajout au projet de loi modifiant l'article 37 de la loi n° 1.235.

La procédure d'offre est modifiée dans le sens d'une généralisation de la publication obligatoire des offres de location au Journal de Monaco. Cette mesure de publicité semble en effet la plus à même de garantir la transparence et l'information de tous, bien qu'elle soit à l'origine de frais importants pour le propriétaire dont la Commission souhaite qu'ils puissent à l'avenir être limités au travers d'une tarification spéciale de la publication des offres de location en secteur protégé. L'offre de location devra être publiée pour la première fois dans le mois suivant la déclaration de vacance et ouvrira un délai légal de quinze jours durant lequel les personnes intéressées parmi les catégories protégées pourront faire connaître leur candidature. La location doit être consentie dans un délai de quinze jours au bénéfice du candidat prioritaire aux termes des articles 3 et 4 de la loi. Lorsque la procédure de location n'a pas abouti dans le délai d'un mois, une nouvelle publication est nécessaire pour permettre le cas échéant à d'autres prioritaires de se manifester.

Il est également apparu nécessaire de doter la direction de l'habitat de nouveaux pouvoirs permettant le suivi administratif des procédures et un contrôle effectif de la mise en oeuvre du nouveau régime légal de location consacré par le projet de loi amendé. A ce titre, la direction de l'habitat est informée des termes de l'offre trois jours au moins avant sa publication au Journal de Monaco, ce délai devant lui permettre de procéder à un premier contrôle formel du contenu de l'offre et de formuler, le cas échéant, toutes observations utiles au propriétaire. Rappelons par ailleurs que la direction de

l'habitat disposera désormais de la faculté de contester directement toute offre faite ou contrat conclu à un loyer excessif ou surévalué par rapport aux références applicables, au travers de la saisine directe de la commission arbitrale par le Ministre d'Etat. Il est également proposé de conférer à la direction de l'habitat un rôle central dans l'application de l'ordre de priorité. A ce titre, elle sera rendue destinataire, en même temps que le propriétaire, des réponses à l'offre de location et son visa sera nécessaire préalablement à la conclusion du contrat de location.

Enfin, la Commission précise que des mesures spécifiques ont été consacrées dans le projet de loi gouvernemental afin de garantir la salubrité des appartements offerts à la location. Ainsi, aucun appartement ne pourra être remis en location sans avoir fait l'objet d'une inspection préalable et de la délivrance, par un organisme vérificateur agréé, d'une attestation de conformité du logement aux normes de sécurité et de confort qui seront définies par ordonnance souveraine. La Commission a complété ce dispositif de dispositions spéciales régissant les travaux de rénovation ou de remise en état. Dans ces circonstances, la remise en location du local peut être différée sous réserve que la direction de l'habitat soit informée de la nature des travaux que le propriétaire entend entreprendre ainsi que du délai prévisible dans lequel l'appartement sera à nouveau disponible à la location. La Commission renouvelle son souhait que ce nouveau dispositif s'accompagne de la mise en place, par l'Etat, de mesures incitatives et de mesures d'aides, notamment au travers de la création d'une véritable « aide à l'habitat », au champ suffisamment large, en faveur des propriétaires, destinée à financer partiellement le coût de remise en état des immeubles du secteur protégé.

Compte-tenu de ce qui précède, l'article 20 (article 13 initial) du projet de loi est modifié comme suit :

« *Article 20.- L'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :*

Les locaux à usage d'habitation régis par la présente loi et qui deviennent vacants doivent faire l'objet 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.

Les locaux doivent être offerts 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 à l'article 14. 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.

L'offre de location est portée à la connaissance de la direction de l'habitat dans les trois jours précédant la publication de l'offre au Journal de Monaco. Elle comporte les caractéristiques du local mis en location, le montant du loyer et des charges et doit être accompagnée d'une attestation 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.

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 au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles en avisent la direction de l'habitat dans les mêmes formes.

La location doit être consentie dans l'ordre de priorité résultant des dispositions des articles 3 et 4. A 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 dans les quinze jours suivant l'expiration du délai visé au quatrième alinéa, il est procédé conformément au quatrième alinéa de l'article 36.

La conclusion du contrat de bail est soumise au visa préalable de la direction de l'habitat, délivré dans les trois jours de la demande.

Toute location consentie dans le cadre de la présente loi fait l'objet d'une déclaration au ministre d'Etat effectuée par le bailleur dans les huit jours de l'établissement du contrat et selon des modalités fixées par arrêté ministériel ».

Il est par ailleurs procédé à l'amendement d'ajout suivant, au travers d'un nouvel article 21 modifiant l'article 37 de la loi n° 1.235 et rédigé comme suit :

« Article 21.- L'article 37 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

Est puni de la peine prévue au chiffre 1° de l'article 26 du code pénal le bailleur qui :

1° n'a pas procédé à la déclaration de vacance prévue au premier alinéa de l'article 35;

2° n'a pas fait la déclaration de location prévue au dernier alinéa de l'article 35.

Le bailleur qui n'a pas, en méconnaissance des dispositions du deuxième alinéa de l'article 35, repropose son local à la location est puni de la peine prévue au chiffre 4° de l'article 26 du Code pénal.

Toute infraction aux dispositions de l'article 8 est punie de la peine prévue au chiffre 4° de l'article 26 du code pénal ».

Conformément au souhait du Conseil National, le Gouvernement a procédé, par le biais de l'article 22 (article 14 initial) du projet de loi, à une extension de la portée du droit de préemption de l'Etat prévu à l'article 38 de la loi n° 1.235, à l'ensemble des catégories d'immeubles ou fractions d'immeubles du secteur protégé. Rappelons en effet que le droit de préemption étatique, qui permet simplement à l'Etat d'acquérir un logement du secteur protégé mis en vente auprès d'un acquéreur privé, par priorité sur cet acquéreur privé et sans dommage pour le propriétaire puisque l'achat intervient aux mêmes conditions financières, avait été fortement mis à mal par la loi n° 1.235 qui avait notamment dénié à l'Etat la faculté de se porter acquéreur des logements de première et de deuxième catégorie (2A et 2B) au motif, avancé par l'ancienne majorité, que ce droit accordé à l'Etat comportait (je cite les propres termes du rapporteur prononcés en séance publique d'adoption du projet de loi, n° 710, le 22 décembre 2000) des « risques d'incidences défavorables sur l'activité immobilière privée et sur la gestion des patrimoines familiaux ». On voit bien là encore ce qui, des intérêts spéculatifs privés ou de l'intérêt général, emportait l'adhésion de l'ancienne majorité! Le présent projet de loi est fort heureusement revenu sur ces arbitrages d'un autre temps en rétablissant sa pleine portée au droit de préemption étatique qui, je souhaiterais insister sur ce point, ne s'apparente en aucun cas à un droit d'expropriation puisqu'il suppose, pour jouer, que le propriétaire ait préalablement mis son bien à la vente. Mais le droit de préemption élargi de l'Etat constitue bien un enjeu national dans la mesure où les surfaces qui seront récupérées par ce biais permettront le lancement d'opérations de remembrement qui sont elles-mêmes la première étape d'un vaste programme de reconstruction et de mise à disposition de nouveaux logements pour les Monégasques et les enfants du Pays. C'est pourquoi le Conseil National, très attaché à assurer la pleine effectivité de ce dispositif, estime devoir être avisé simultanément au Gouvernement des opportunités de préemption qui se présentent. Un amendement au projet de loi est proposé en ce sens. En l'état, seules les offres de préemption auxquelles le Gouvernement envisage de donner suite sont portées à la connaissance du Conseil

National, puisqu'elles nécessitent que soit consultée pour avis la Commission de Placement des Fonds dans laquelle le Conseil National est représenté, mais ce dispositif n'est pas à même d'assurer la bonne et légitime information des Monégasques, au travers de leur représentation nationale, dès en amont du processus.

Par ailleurs, le législateur a souhaité réintroduire dans le cadre de ces dispositions le droit de préemption du locataire, qui figurait dans la législation antérieure mais que la loi n° 1.235 avait purement et simplement supprimé. Ce droit jouera en second rang par rapport au droit de préemption étatique et permettra au locataire dont le logement est mis en vente de bénéficier d'un droit de priorité pour l'achat en pleine propriété de son logement. La reconnaissance légale de ce droit de priorité est importante, bien qu'il soit souvent reconnu au locataire dans les faits, dans la mesure où la vente du logement peut entraîner le départ anticipé du locataire, dans l'hypothèse où le tiers acquéreur a prévu d'occuper le logement ou d'y loger sa famille. Des dispositions spéciales ont en outre été introduites par la Commission s'agissant des conditions de financement, le locataire se voyant ouverte la possibilité de préempter sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt dans les deux mois.

Il est par conséquent proposé de modifier l'article 22 du projet de loi (article 14 initial) comme suit :

« Article 22.- L'article 38 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur des immeubles, des parties d'immeubles ou des locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou les notaires instrumentaires d'une déclaration au ministre d'Etat. Le ministre d'Etat 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'Etat peut faire connaître sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration.

Lorsque le ministre d'Etat décide de se porter acquéreur, la vente doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette décision.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du ministre d'Etat dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire doit, lorsque les locaux dont la cession est envisagée sont donnés à bail, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, au titulaire du contrat de bail les prix et conditions demandées et les modalités projetées de l'aliénation.

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 ou acte extrajudiciaire, sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration, 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'Etat. 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 ».

—

L'article 23 (article 15 initial) du projet de loi consacre le caractère d'ordre public des dispositions de la loi n° 1.235, avec pour conséquence qu'il ne sera pas possible de déroger contractuellement à la protection organisée par la loi au bénéfice des personnes protégées ni aux dispositions régissant les baux consentis sur les appartements du secteur protégé, qui s'appliqueront de plein droit aux relations entre propriétaires et locataires. La Commission a souhaité préciser la portée des nouvelles dispositions introduites par l'article 23 du projet de loi au travers de l'ajout d'un second alinéa à l'article 42 de la loi n° 1.235 amendé, rédigé comme suit :

« *Les clauses ou stipulations existant dans les baux en cours, et qui seraient contraires aux dispositions de la présente loi, sont nulles et de nul effet ».*

Enfin, il est pratiqué un ultime amendement d'ajout au projet de loi gouvernemental pour préciser que, la loi n'ayant pas d'application rétroactive, les augmentations de loyers pratiquées par le passé conformément à la loi n° 1.235 ne se trouvent pas remises en cause du fait de sa modification ultérieure.

Le nouvel article 24 du projet de loi serait rédigé comme suit :

« *Article 24.- La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.*

Ne sont pas remises en cause et demeurent valides, les augmentations de loyer pratiquées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, conformément aux dispositions législatives anciennement en vigueur ».

Je voudrais, pour conclure mon propos, m'adresser au Gouvernement ainsi que me l'a demandé la Commission du Logement.

Si l'Etat respecte les principes démocratiques, il ne saurait aller à l'encontre du sentiment qui est incontestablement aujourd'hui celui des Nationaux et de la population tout entière : il est nécessaire de protéger les locataires du secteur ancien d'habitation, en attendant d'autres formules permettant le logement en Principauté, à des conditions raisonnables, des personnes qui y bénéficient, selon le terme même employé par S.A.S. le Prince Souverain, du « droit de cité ».

C'est pourquoi, sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite à vous prononcer en faveur de ce projet de loi tel qu'amendé par la Commission du Logement.

(Applaudissements)

M. le Président.- Je tiens, Monsieur BORDERO, à vous remercier chaleureusement pour votre excellente analyse, très complète, forcément longue et technique pour un projet aussi complexe et aussi important pour Monaco et pour sa population. Vous avez accompli un travail considérable, avec le Président de la Commission du Logement, avec tous les membres de la Commission du Logement, avec aussi les membres spécialisés de notre Direction Générale, de notre Secrétariat Général et nos Administrateurs, qu'ils en soient tous remerciés. Je crois que cette longue lecture est la plus belle illustration de mes propos et de mes remerciements. Merci, Monsieur BORDERO, pour ce rapport de grande qualité sur les plans politique, historique et juridique.

(Applaudissements)

Monsieur le Ministre, je me tourne à présent vers vous pour que vous nous fassiez connaître la position du Gouvernement sur, à la fois, ce rapport bien sûr et, ensuite, sur les différents amendements proposés par la Commission du Logement, au nom de notre Assemblée.

M. le Ministre d'Etat.- Je vous remercie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux.

Le rapport que nous venons d'entendre, par son ton, sa précision, son caractère exhaustif, par les analyses approfondies qu'il contient, confirme à l'évidence l'intérêt majeur et prioritaire que votre Assemblée accorde au dossier du secteur locatif protégé.

Le Gouvernement a tout autant la conviction qu'il s'agit bien d'un sujet central puisque, à travers lui, l'avenir des enfants du Pays est en cause, c'est-à-dire le maintien en Principauté d'une population active, stable et qui lui est profondément attachée. C'est le Prince Souverain lui-même qui, en cela comme pour le reste, lui a tracé sa voie puisque, comme le rappelait votre Rapporteur, il donnait, dans une correspondance adressée à un Délégué des Français de Monaco, l'assurance à tous ceux qui étaient nés ou avaient vécu à Monaco qu'ils y avaient droit de cité et que la Principauté tiendrait toujours compte de l'attachement qu'ils lui portaient. C'est donc, comme il se doit, à la même source d'inspiration que nous puisons, Haute Assemblée et Gouvernement.

Aussi, ce dernier partage-t-il pleinement votre sensibilité à l'égard de la dimension humaine et sociale que comporte la situation que nous traitons ce soir. Même si son approche de cette situation, c'est-à-dire de la manière d'y faire face, peut, sur tel ou tel point, être distincte de la vôtre, il a donc entendu, dans son appréciation globale, donner à cette vision sociale la priorité qu'elle appelle légitimement dans les circonstances qui nous intéressent.

Il n'est pas besoin de revenir longuement sur le processus de discussion qui s'est engagé entre le Gouvernement et votre Assemblée depuis le dépôt en juin 2003 d'une proposition de loi par le Conseil National nouvellement élu. Votre rapporteur s'y est employé.

Je rappellerai simplement qu'à l'issue de nombreuses discussions qui se sont tenues à la fin de l'année dernière, le Gouvernement était fondé à croire qu'un certain nombre d'orientations communes s'était alors dégagé ainsi qu'il en ressortait des déclarations effectuées par les uns et par les autres lors de la séance publique du 19 décembre 2003.

Force lui fut de relever ultérieurement que tel n'était pas le cas puisque, après le dépôt le 18 mai 2004, du

projet de loi qui reprenait fidèlement les engagements qu'il avait énoncés, le Gouvernement a constaté que le Conseil National demeurait attaché à la globalité de sa proposition de loi, notamment pour ce qui concernait le renouvellement des baux et la mise en place, au-delà du système pourtant soigneusement encadré de référence des loyers, d'un dispositif visant à se prémunir contre les tentations de dérapage.

Aussi, l'examen par la Commission du Logement du projet de loi n° 776 a-t-il conduit à l'établissement d'un nombre important d'amendements qui touchent pour certains à la forme et pour la plupart d'entre eux au fond.

C'est en prenant en compte la spécificité sociale avérée de ce dossier du logement, qui met en cause la vie de nombreux résidents de la Principauté, que le Gouvernement a été amené à définir son attitude.

Face à l'alternative constitutionnelle qui se présente à lui et garant des équilibres fondamentaux de ce Pays, il ne procédera pas à un retrait du projet de loi alors qu'il n'entrevoit pas, à la lumière des péripéties ayant marqué, depuis un an et demi, l'examen de ce dossier, les perspectives de conclure sur des bases plus conformes à la vision dont il vous avait fait part et qui lui paraissaient de nature à répondre de manière responsable et équilibrée à la situation dont nous sommes saisis.

Or, il demeure que cette situation doit être traitée pour les considérations humaines et sociales que j'évoquais tout à l'heure; au surplus, la loi n° 1.235 elle-même prévoyait un rendez-vous pour en apprécier l'application et procéder aux ajustements dont celle-ci ferait apparaître la nécessité. Le Gouvernement accepte, par conséquent, que ce soit le projet de loi tel qu'amendé par votre Commission qui soit soumis à vos suffrages.

Mais qu'on me comprenne bien : à situation exceptionnelle, réponse exceptionnelle. Il ne saurait s'agir d'ériger en règle une attitude du Gouvernement qui tient aux seules caractéristiques spécifiques de la situation avec, je le rappelle, sa si forte connotation humaine et sociale. Cette attitude n'engage pas le Gouvernement sur d'autres dossiers et dans un autre contexte, la règle devant demeurer, dans l'esprit de nos institutions et conformément à la Constitution, la recherche inlassable de l'accord des volontés sur l'ensemble des dispositions des projets de loi sur lesquels il vous revient de vous prononcer, que ces dispositions soient d'origine gouvernementale ou qu'elles résultent de vos propositions et amendements.

Cela étant rappelé sur un plan général, je reviens à l'objet même du débat de ce soir qui appelle de la part du Gouvernement un certain nombre d'observations avant que vous ayez, chacun, à vous prononcer sur le projet et

sur les amendements qui ont été préparés par votre Commission du Logement.

En premier lieu, et bien qu'il soit prêt à engager, dès le début de l'année prochaine, des discussions dans un esprit d'ouverture et de disponibilité, l'efficacité des premières propositions transmises par le Conseil National au sujet de la mise en place d'un secteur mixte d'habitation qui viendrait remplacer le secteur protégé actuel et permettrait ainsi à terme d'en libérer la législation, suscite de la part du Gouvernement des interrogations.

En effet, un tel projet imposerait une maîtrise importante du foncier alors que celui-ci est extrêmement morcelé, et nécessiterait donc l'accord d'une multitude d'acteurs aux intérêts parfois divergents. A ce titre, et s'agissant plus particulièrement des préemptions, le Gouvernement est disposé à informer le Conseil National des déclarations d'intention d'aliéner qu'il recevrait, étant entendu qu'il lui revient d'exercer ses responsabilités quant à l'appréciation de l'opportunité des acquisitions.

Comment ne pas s'interroger aussi sur la capacité de mobiliser les moyens financiers très substantiels qu'appellerait la mise en œuvre du projet puisqu'il s'agirait de construire au minimum un millier de logements nouveaux. Sur ce point et alors que certaines déclarations émanant de votre Assemblée paraissent exclure un engagement financier de l'Etat, le rapport de votre Commission fait désormais de celui-ci l'un des acteurs importants du financement. Or, chacun sait que les perspectives budgétaires très contraignantes des prochaines années rendraient difficile d'imposer aux finances publiques des charges complémentaires répondant à l'ambition d'un tel projet.

Enfin, il faut également s'interroger sur le préjudice que pourrait porter à l'image architecturale du Monaco traditionnel à laquelle nous sommes attachés, un éventuel accroissement des droits à construire dans le secteur ancien qui soit à la mesure de l'objectif recherché, c'est-à-dire nécessairement très ample.

Ainsi le Gouvernement se doit d'exprimer ses doutes sur la probabilité d'une mise en place rapide et effective d'un tel mécanisme. Dès lors qu'il s'agirait donc de se situer dans une perspective à long terme, il serait illusoire de considérer que le dispositif proposé ce soir ne vise qu'une période transitoire et que les contraintes dont il s'assortit sont appelées à être rapidement levées.

C'est en ayant à l'esprit cette considération incontournable, car strictement réaliste, qu'il y a lieu aussi de s'interroger pour savoir si, dans leur globalité, les dispositions du projet de loi tel qu'amendé et quelle que soit la validité sociale de leur objectif, que le

Gouvernement ne discute pas, ne pourraient être considérées comme apportant des restrictions excessives à l'exercice du droit de propriété, ce qui ouvrirait la voie à des recours contentieux.

Telles sont les principales interrogations que le Gouvernement se devait de formuler avant que vous ne procédiez au vote du texte amendé.

C'est une nouvelle et très importante étape que vous allez franchir ce soir dans une situation qui en a déjà connu de nombreuses. Puisse-t-elle nous épargner de nouveaux rendez-vous qui traduiraient la difficulté avérée qu'il y a dans ce domaine du logement et en raison de l'exiguïté de notre territoire, à concilier des intérêts et des droits également légitimes et également respectables, en assurant l'harmonie des rapports sociaux, comme y appelait également notre Souverain dans sa correspondance déjà citée.

Reconnaissons que, pour des raisons dont le mérite n'est pas contestable, il s'est agi cette fois de privilégier la dimension sociale et humaine du problème, ce qui a également déterminé le Gouvernement dans son attitude vis-à-vis du projet de loi amendé qui vous est soumis, dimension qui, je le rappelle, justifie seule le caractère exceptionnel de cette attitude. Mais mesurons tout autant ce que représentent les efforts attendus des propriétaires et la part que le texte de ce soir leur fait assumer dans un dispositif au bénéfice de ce qui nous apparaît être l'intérêt général, avec le maintien en Principauté d'une population qui lui est étroitement liée et qui a contribué et continue de contribuer de manière significative à son développement.

Je vous remercie.

(Applaudissements).

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

Je viens de prendre connaissance de cette déclaration sur le siège, comme l'ensemble de mes collègues, sans avoir eu le temps d'une analyse approfondie, notamment sur vos réticences concernant le futur secteur intermédiaire, domaine dans lequel le dialogue doit donc continuer entre nous et se poursuivre dans les prochains mois, nous y reviendrons bien sûr sans doute tout à l'heure dans le cadre du débat. Je retiens immédiatement qu'il faut remercier le Gouvernement et le Ministre d'Etat pour cette importante déclaration. Je crois que ce qu'il y a à retenir d'essentiel sans, je le répète, avoir le recul nécessaire de l'analyse, c'est qu'en décidant de maintenir ce projet de loi avec les amendements du Conseil National, le Gouvernement a su entendre les préoccupations de la population, exprimées par notre Assemblée, faisant preuve d'écoute et de volonté de concertation.

C'est une grande avancée commune, pour le Gouvernement Princier et pour le Conseil National, mais surtout pour Monaco, pour sa cohésion sociale, pour les Monégasques et pour les enfants du Pays.

Je vais à présent laisser la parole à mes collègues qui vont la demander dans le cadre de la discussion générale et puis je prendrais un peu de temps aussi, dans ce débat, pour vous faire part à la fin de mon sentiment plus détaillé.

Monsieur BORDERO souhaite intervenir. Je vous en prie.

M. Alexandre BORDERO.- Moi aussi je tiens à remercier le Gouvernement et Monsieur le Ministre d'Etat d'avoir pris cette position qui tient vraiment compte des aspirations profondes de la population. Puisqu'il y a du public dans la salle, il faut expliquer que le suspens était total, parce que nous n'étions pas informés de la décision définitive du Gouvernement cet après-midi : c'est donc une bonne surprise. Vous voyez, j'avais préparé deux interventions, dont l'une en cas de retrait, je vais donc la remettre au placard, dans les archives non utilisées du Conseil National.

Je voudrais exprimer avant tout – au-delà du débat qui pourra avoir lieu sur ce système qui, selon les évolutions, met en difficulté les locataires ou lèse des propriétaires, ce n'est pas un système parfait – ma satisfaction ce soir. Je serai moins pessimiste que vous, Monsieur le Ministre, sur l'avenir et l'existence possible d'un secteur intermédiaire. C'est un chantier qui n'a jamais été entrepris à Monaco : il y a déjà eu plusieurs propositions qui se sont fait jour, de façon plus ou moins satisfaisante pour, disons, augmenter un peu ce secteur protégé ou le revitaliser ou le redéfinir, aussi bien dans cette enceinte qu'au sein du Conseil Economique et social ; il y a eu des réflexions qui ont été menées et ce n'est pas quelque chose d'impossible.

Ce que je pense c'est qu'il faut à l'origine, vraiment, en avoir la volonté. C'est-à-dire que l'Etat, je ne sais pas s'il doit être le financier principal, mais il doit en être le moteur principal. Et c'est, je pense, de sa volonté politique, avec une volonté ferme, qu'il pourra mobiliser les différents acteurs qui, *a priori*, ne sont pas enclins à aller vers ce secteur.

Donc, il faut bien se dire, avant même de commencer les débats et la discussion, que si on y va à reculons, sur la pointe des pieds, c'est clair, on échouera. Il s'agit vraiment de mobiliser beaucoup de forces dans le Pays pour arriver à la réalisation de ce secteur, mais je pense que c'est possible : on mobilise sur 2 km², ça doit être faisable.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Rapporteur.

Monsieur le Ministre, vous souhaitez répondre ?

M. le Ministre d'Etat.- Juste un point de clarification pour la suite du débat. Je ne sais pas si j'ai donné une impression de pessimisme, j'ai formulé des interrogations. Là où j'ai formulé des doutes, c'est juste sur la possibilité de mettre en place un tel système de manière suffisamment rapide pour que la loi que vous allez voter n'ait qu'un caractère transitoire. Voilà.

M. le Président.- Monsieur le Président de la Commission du Logement, vous avez la parole.

M. Daniel RAYMOND.- Merci, Monsieur le Président.

Ecoutez, mon intervention sera très courte. J'ai eu l'occasion devant l'assemblée des locataires, l'autre soir, de faire part de mon optimisme, et grâce à Dieu, c'est l'optimisme qui a vaincu le pessimisme et j'en suis ravi. Je remercie donc le Gouvernement de l'ensemble des dispositions dont M. le Ministre a fait état tout à l'heure et je suis aussi très optimiste, Monsieur le Ministre, pour que l'on puisse effectivement répondre aux questions que vous vous posez, sachant qu'elles posent toujours au travers d'une problématique urbaine. Il est évident que l'on ne peut parler d'économie que lorsque des choix urbains sont opérés et on sait que pour certains de ces choix urbains, il y a des solutions que nous avons déjà évoquées avec vos Services.

Alors ce que j'espère, c'est qu'avec le Gouvernement, on aura l'occasion de les concrétiser bientôt et de répondre ainsi aux questions que nous nous posons, quant à mettre en place le dispositif qui nous permettra de sortir définitivement de ces problèmes de logement.

Je vous remercie.

M. le Président.- La parole est maintenant à Monsieur Claude BOISSON.

M. Claude BOISSON.- Merci, Monsieur le Président.

Excellence, Messieurs les Conseillers,

Ce sujet a soulevé des passions et des réactions en raison des intérêts respectifs des personnes et des corporations. Mais l'enjeu économique des uns était-il compatible avec l'enjeu social des autres ?

Au-delà de l'instauration d'un dialogue entre les locataires et les propriétaires, il était utopique de trouver une solution à mi-chemin qui satisfasse à la fois les uns et les autres, en raison de l'opposition juridique de deux grands principes : le maintien dans les lieux et le plein

respect de la liberté de propriété. Il y a ceux qui défendent fermement l'application de la loi n° 1.235 afin de rendre aux propriétaires la possibilité de disposer d'un bien librement, ceux qui défendent sans réserve la possibilité de protéger le locataire dans ces habitations et ceux qui, comme moi, souhaitent défendre le principe que la propriété est inaliénable mais qui considèrent tout autant qu'il faut sauver les enfants du Pays d'un exil discriminatoire et irréversible.

Cependant, l'on ne peut pas se contenter d'évoquer ce dilemme ; il faut aussi avoir le courage de faire un choix qui ne soit pas démagogique, qui soit libre de toute influence ou d'intérêt personnel, familial ou professionnel. J'opte donc pour ce qui me semble être la solution « la moins pire », en votant les amendements du projet de loi n° 776 pour des raisons humaines, sociales, dans une situation où doit intervenir la solidarité nationale.

Ce Conseil National ne peut être tenu responsable de l'existence du circuit protégé et de tous les effets qui en découlent ; nous savons tous que ce système correspond à une réalité socio-économique incontournable dans notre petit Pays. Nous ne pouvions déceimment laisser disparaître le circuit protégé sans apporter une autre solution aux enfants du Pays et nous ne pouvions ignorer les difficultés de nombreuses familles, parfois même dramatiques, et rester les bras croisés comme de simples spectateurs. Souvent, la pudeur dicte la discrétion dans certaines situations douloureuses qui ne sont pas répertoriées dans les statistiques de vos Services.

Mais je suis aussi conscient qu'avec ces dispositifs, nous continuons à demander à certains propriétaires d'exercer un « rôle social » et de supporter une limitation du droit de disposer de leur bien.

C'est la raison pour laquelle je considère que le vote de cette loi ce soir ne doit absolument pas être une fin en soi et clore le débat.

D'une part, il appartient maintenant au Gouvernement de remplir, dans le cadre de cette loi, son rôle social en développant des aides à la rénovation et à l'habitat pour certains propriétaires.

D'autre part, maintenant que le Conseil National a pris ses responsabilités pour faire face à la situation d'urgence en « sauvant les meubles » ou plutôt « les personnes », nous avons tous désormais la responsabilité, le Gouvernement et le Conseil National, propriétaires et locataires, d'engager une réflexion et une concertation pour rechercher, dans l'avenir, un autre type de circuit protégé pour les enfants du Pays, où chacun pourrait trouver son intérêt au moyen de la reconstruction d'immeubles anciens, afin de parvenir à la préservation du capital familial pour les propriétaires, de

la relance du marché immobilier privé et du logement des enfants du Pays dans des logements à des justes prix préférentiels.

J'invite donc, comme vous l'avez fait Monsieur le Président BORDERO, Monsieur le Président RAYMOND et vous-même, bien sûr, Monsieur le Président, le Gouvernement à travailler avec le Conseil National, sur ce sujet, dès 2005, puisque nous avons déjà élaboré un avant-projet dans la perspective de l'avenir de Monaco

Merci Messieurs.

(Applaudissements).

M. le Président.- Merci, Monsieur BOISSON.

Je donne à présent la parole à Monsieur Jean-Pierre LICARI.

M. Jean-Pierre LICARI.- Les élus de Promotion de la Famille Monégasque vont bien sûr voter en faveur de ce projet de loi tel qu'amendé : ils ont toujours été, en effet, en pointe dans le combat contre la loi n° 1.235 et ce projet, qui reprend largement les dispositions de la proposition de loi que j'avais rapportée, correspond à leur philosophie.

Nous avons là une nouvelle illustration de la phrase de Lacordaire qui disait « entre le faible et le fort, c'est la liberté qui asservi et c'est la loi qui libère ». Simplement nous ferons les plus expresses réserves en ce qui concerne le projet de société d'économie mixte car, si nous ne doutons pas des excellentes motivations qui ont présidé à ce projet, nous savons aussi que l'enfer est pavé de bonnes intentions et nous craignons que ce ne soit une façon involontaire de faire entrer le loup dans la bergerie.

M. le Président.- Merci, Monsieur LICARI. Evidemment je ne suis pas du tout d'accord avec la deuxième et dernière partie de votre intervention concernant le secteur intermédiaire, mais j'y reviendrai plus tard dans le débat.

La parole est à Monsieur Henry REY.

M. Henry REY.- Monsieur le Président, le problème que nous examinons ce soir est délicat, difficile et nous tourmente depuis fort longtemps.

Il faut à la fois concilier la plénitude du droit de propriété des propriétaires sur le secteur construit avant 1947 et permettre de loger, dans des conditions acceptables, ceux qui sont à Monaco depuis très longtemps et que l'on appelle les enfants du Pays.

En mon âme et conscience, j'ai pensé en votant, il y a 4 ans, la loi n° 1.235, modifiée 2 ans après par la loi n° 1.256, qu'un pas avait été franchi dans le sens de la conciliation ; de même en votant aussi le maintien de la création de l'allocation différentielle de loyer. J'ai donc fait mon choix à l'époque et je le maintiens.

C'est pourquoi j'aurais préféré que le Gouvernement présente un projet de loi modifiant la loi n° 1.235, qui tienne compte des enseignements de la période écoulée. Cette loi n° 1.235 modifiée nous aurait permis d'attendre pour apprécier les conséquences de la livraison dans quelques années, de plusieurs centaines d'appartements pour les nationaux.

En effet, vu le nombre actuel de demandes des nationaux et les nouvelles demandes d'ici les livraisons, nous savons que peu de nationaux resteront dans le secteur que vous voulez protéger ; ce qui veut dire qu'une partie de la philosophie que vous développez aujourd'hui a de fortes chances de ne plus être la même dans quelque temps.

Pour rendre grâce aux propriétaires, vous proposez un secteur mixte, dont les conditions sont pour le moment floues mais qui soulèvent chez moi, déjà deux inquiétudes.

La première : que va-t-on faire lorsque dans une copropriété, un propriétaire refuse de coopérer, rendant le système inopérant ?

La seconde, c'est l'appel au budget de l'Etat, déjà surchargé pour plusieurs années par les constructions domaniales pour les nationaux, ce qui reculera d'autant la mise en place de ce système.

Je rappelle que la loi n° 1.235 a défini les locaux auxquels elle s'appliquait, a abrogé toutes les dispositions de l'Ordonnance loi n° 669 et avait prévu une concertation entre le Conseil National et le Gouvernement en l'an 2005, donc l'année prochaine, afin de revoir les régimes des loyers, de réexaminer le système de l'allocation différentielle de loyer et d'aménager les dispositions de l'article 38 concernant le droit de préemption de l'Etat.

Or, le projet qui est aujourd'hui présenté, n'est ni plus ni moins qu'un retour à l'ancienne Ordonnance loi n° 669 qui a été supprimée. Quelle est donc la justification d'un tel texte ? La situation exceptionnelle qui avait suivi l'après-guerre en France et en Principauté avait justifié diverses lois créant le secteur protégé et n'est plus de mise aujourd'hui. Même en présence d'un problème social grave, ce que vous voulez voter continuera de porter atteinte au droit de propriété des propriétaires qualifié d'inviolable par la Constitution, mettra à mal des droits acquis et maintiendra une discrimination entre différentes catégories de propriétaires.

J'espère que le Gouvernement a pris toutes les consultations et assurances nécessaires afin que le texte présenté, ne puisse, en aucune manière subir la censure du Tribunal Suprême, voire même aujourd'hui celle de la Cour Européenne des droits de l'homme, sans quoi nous serions en très grande difficulté

En tout état de cause, je ne voterai pas ce projet de loi.

M. le Président.- Je donne à présent la parole à Monsieur Jean-Michel CUCCHI.

M. Jean-Michel CUCCHI.- Merci, Monsieur le Président.

Je voudrais d'abord répondre à M. REY, qu'en ce qui concerne la Cour Européenne des Droits de l'Homme, il faudrait qu'il lise un peu ses décisions et il verrait qu'il n'a aucune crainte à avoir, puisque elle-même dit qu'en cas de pénurie de logement, il est normal de prévoir des lois qui protègent les locataires. Vous pouvez donc être rassuré, Monsieur REY.

Sinon, Monsieur le Ministre, je tiens à marquer ma satisfaction devant la décision du Gouvernement de ne pas retirer le projet de loi n° 776 amendé par la Commission du Logement.

Merci Messieurs d'avoir entendu les souhaits de la grande majorité des nationaux et d'enfants du Pays.

Vous avez ce soir montré clairement votre volonté de concertation. C'est la bonne méthode. C'est la méthode qu'il faut et qu'il faudra évidemment privilégier dans les rapports entre le Gouvernement et le Conseil National.

Comme je l'ai dit lors du Budget Rectificatif 2004, nous devons former une équipe, ensemble, pour faire gagner Monaco.

Quant au sentiment du Gouvernement sur notre proposition de secteur mixte d'habitation, je suis heureux de constater notre volonté commune de pouvoir, à terme, rendre le plein usage de leur droit de propriété aux propriétaires du circuit protégé.

Certes la mise en pratique de ce secteur mixte n'est pas facile et prendra certainement un peu de temps; c'est pourquoi je compte sur le Gouvernement pour mettre toute sa volonté à en être le moteur, voire le garant.

Optimiste dans l'âme, je ne doute pas qu'ainsi, l'on pourra ensemble régler définitivement le problème du maintien d'une population stable ayant des liens forts avec Monaco.

Alors je vous dis à très bientôt pour que l'on puisse, ensemble, se mettre vite au travail sur ce dossier.

Je trouve que ce soir, c'est une date historique pour la Principauté.

Merci.

M. le Président.- Merci, Monsieur CUCCHI.

La parole est à présent à Monsieur Bernard MARQUET.

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

Je voudrais moi aussi remercier le Gouvernement Princier : ce soir, on voit la mise en application complète du changement constitutionnel de 2002; je ne peux donc être que ravi.

Je voudrais quand même rappeler qu'il y a aussi des Monégasques dans le secteur protégé. Par ailleurs, j'avais posé plusieurs questions, parce qu'avant de légiférer, je voulais avoir une sorte d'état des lieux.

Le secteur protégé est composé de 5.000 logements selon les constructions réalisées avant la date de référence. Aujourd'hui 2.000 appartements restent soumis à la loi n° 1.235, c'est-à-dire que 3.000 n'en font plus partie. Sur les 2.000 logements restants, la loi n° 1.235 ne s'applique qu'à 800 d'entre eux, qui pourront être loués exclusivement à des personnes protégées. Je voulais recadrer un petit peu tout cela.

Alors moi, contrairement à mes collègues, j'ai fait une intervention que je n'ai pas changée, que le texte soit retiré ou pas; je voudrais, j'en ai déjà parlé longuement lors des débats, apporter ma petite pierre à la réflexion sur une politique du logement. Je vais donc vous la lire.

Depuis le début de cette législature, j'ai fait partie de ceux qui ont demandé, à maintes reprises, l'état des lieux général du logement au Gouvernement.

Combien d'appartements sont concernés?

Combien de familles et répartition par nationalité?

De quelles lois précédentes sont-ils issus, loi n° 669, n° 1.118?

Existe-t-il actuellement des écarts de loyer importants en fonction de l'origine législative des appartements?

Alors, on a eu récemment certains éléments; moi, je me suis permis de voir avec des gens : le Gouvernement nous dit qu'il y a une moyenne des loyers de la loi n° 1.235, y compris ceux de la loi n° 1.118 de 2003 : 480 € pour un F1, 780 € pour un F2, 1.028 € pour un F3, 1.400 € pour un F4. J'ai rencontré des locataires et des propriétaires qui ne sont pas à ce niveau-là. Dont, on espère que ceci sera aussi pris en compte.

Si oui, les plus bas loyers permettent-ils aux propriétaires de financer les travaux basiques d'entretien d'un bien, souvent hérités de leurs parents et grands-parents ?

Quel est le montant de l'ANL et de l'ADL pour le secteur protégé et son évolution dans le temps ? Les documents budgétaires que nous avons nous montrent une augmentation de 50% pour l'année prochaine, mais on en reparlera.

Combien de familles mais en général, pas seulement les enfants du Pays ou les Monégasques, ont quitté le secteur protégé suite à la loi n° 1.235 ? Ces chiffres, je ne les ai pas.

Quels sont les besoins nécessaires de logements pour arrêter le départ massif des enfants du Pays ?

Combien d'appartements ont été proposés à la préemption ? Combien l'Etat en a-t-il préemptés ? J'ai un document ici du 26 novembre où l'on apprend que depuis la loi n° 1.235, c'est-à-dire depuis l'année 2000, il y a eu 142 déclarations à ce jour, l'Etat ayant préempté 28 appartements sur les 142.

Y a-t-il une volonté de maintenir un tissu socio-économique, ou après nous le déluge ? Je pourrais faire ces mêmes déclarations au niveau d'un sujet qui me tient à cœur : c'est au niveau professionnel, pour trouver des locaux pour les gens qui ne sont pas protégés par un bail commercial.

En bref, y a-t-il une politique du logement ou une navigation à vue et à court terme en fonction de l'humeur sociale et de l'implication du Conseil National ?

Le Gouvernement a-t-il la volonté et la capacité politique de régler un problème vital et social qui engage notre avenir ?

Il me semble, au vu des nombreuses lois plus ou moins heureuses sur le sujet depuis un demi-siècle, que le problème aurait déjà dû être réglé.

Depuis un demi-siècle, la seule solution proposée est de faire jouer le rôle social de l'Etat aux propriétaires avec comme conséquence de jeter dans les bras des promoteurs et autres spéculateurs immobiliers des biens acquis par le petit peuple de Monégasques et enfants du Pays, avant les « trente glorieuses », du temps où Monaco vivait de la pêche et de la cueillette des olives.

Que les membres du Gouvernement détachés de l'Administration française ne reconnaissent pas cette réalité ne me choque pas, mais que les Monégasques de souche du Gouvernement actuel, manifestement de connivence avec le précédent Conseil National, aient laissé faire, démontre un manque de réalisme et de courage politique !

Il est temps que notre Pays ait une vraie politique du logement, cohérente et équitable.

Le Conseil National actuel fait une proposition que l'exécutif, car c'est sa responsabilité et ses prérogatives, se doit d'étudier et de mettre en œuvre, si il le juge utile, pour arrêter les dérives entraînant le départ des enfants du Pays et surtout les augmentations exponentielles de l'ANL et de l'ADL. argent versé à fonds perdu, rappelons-le. Si cette proposition ne convient pas au Gouvernement, nous attendons une contre-proposition de sa part.

En ces temps de rigueur budgétaire et de recherche de nouvelles recettes, ce choix est indispensable car la construction d'immeubles sociaux générera des recettes. Et à mon sens, c'est mon opinion, il faut y ajouter une politique volontaire de préemption qui ne lèse pas les propriétaires et permette le remembrement des vieux quartiers tout en augmentant le réserve foncière de l'Etat, sous une forme ou sous une autre. Ça peut être une société d'économie mixte ou autre chose, cela ne me dérange pas; je pense que c'est de la responsabilité de l'Etat et non des promoteurs de remembrer les vieux quartiers.

Je ne peux que regretter le gâchis du passé, mais il faut à présent, ensemble, construire l'avenir.

J'ai bien entendu Monsieur le Ministre d'Etat nous dire que cette loi devait être transitoire, et il me rassure de ce côté-là. Il pourra compter sur moi et sur tous mes collègues, je pense de quelque bord que ce soit, pour trouver des solutions ensemble.

Ayant reçu l'assurance que les appartements seront remis aux normes avec l'aide financière de l'Etat, aide que je souhaite voir s'étendre au ravalement de façades, juste retour de la confiscation du droit de propriété par l'Etat à son seul profit, je voterai donc ce texte, mes observations ayant été prises en compte.

M. le Président.- Merci, Monsieur MARQUET.

Ont demandé successivement la parole Messieurs Jean-Joseph PASTOR et ensuite Jean-Charles GARDETTO.

M. Jean-Joseph PASTOR.- Merci, Monsieur le Président.

Le 20 juin 2003, nous avons examiné la proposition de loi déposée par le groupe majoritaire du Conseil National. Je tiens à rappeler qu'avec mon Collègue Henry REY, nous nous étions abstenus car le document nous avait été transmis très tardivement, alors que Christine PASQUIER-CIULLA votait contre.

Aujourd'hui nous sommes confrontés à un nouveau texte déposé par le Gouvernement le 18 mai dernier.

Je tiens avant tout à faire quelques remarques d'ordre général.

Le 22 décembre 2000 avait marqué notre volonté de rendre aux propriétaires lésés leur droit légitime en obligeant l'Etat à assumer le rôle qu'il aurait dû jouer depuis longtemps. Nous souhaitons préserver les plus fragiles, personnes âgées ou malades, et maintenir une population stable, comprenant les enfants du Pays et leurs descendants, en proposant de soutenir ces familles par des aides substantielles afin de faire face à ces nouvelles dépenses.

Rappelons que si nous n'avions pas voté cette loi, un processus de libéralisation totale du secteur protégé se serait mis en place avec des conséquences néfastes, que l'on imagine.

Nous avons formalisé dans le dernier article de la loi n° 1.235 qu'il s'agissait d'une loi d'étape, de transition ainsi que l'avait souligné le rapport de Guy MAGNAN. Nous avons eu le souci de préserver les intérêts des uns et des autres. Permettez-moi de rappeler dans l'interview de M. Christophe FRASSA, Délégué de Monaco au Conseil Supérieur des Français, la réponse qu'il faisait à M. Eric NÉRI, journaliste à Monaco-Matin, je cite : « autres acteurs du Pays, M. Jean-Joseph PASTOR et Mme Anne-Marie CAMPORA, ont dans des entretiens publiés dans vos colonnes, montré tout l'intérêt qu'ils portaient à conserver une population intégrée à la vie monégasque et qui représente un gage de stabilité pour les années à venir ».

N'oublions pas que l'exode des Français de Monaco a commencé il y a plusieurs années. Ainsi, en 1984 on dénombrait 12.742 Français, chiffre énoncé par M. le Ministre d'Etat, 15.000 pour M. GUIBAL, Maire de Menton, et si ce chiffre est tombé bien bas, on le doit entre autres, à une fiscalisation plus rigoureuse imposée par la France à ses ressortissants, sans compter maintenant l'I.S.F. qui touchera près de 200 à 300 familles.

Pour ce qui concerne les effets de la loi n° 1.235, le Gouvernement ne nous a jamais communiqué de chiffre officiel. Monsieur le Président, je voudrais rappeler que les lois sur le logement ont toujours donné lieu à des débats passionnés et nul ne peut prévoir ce que sera l'avenir dans ce domaine. Mais, depuis des nombreuses années que je siége sur les bancs de l'Assemblée, j'ai toujours eu personnellement le souci du bien-être et de la prospérité des Monégasques et des habitants de la Principauté. Moi également, je n'oublie pas les paroles de notre Souverain qui affirmait : « Tous ceux qui sont nés ou ont vécu à Monaco doivent savoir qu'ils y ont

droit de cité ». Je rappelle également la réflexion de notre ancienne Collègue Florence Sosso, qui disait en décembre 2000 lors du vote de la loi : « en ce qui me concerne ce n'est donc pas dans 5 ans que je vous donne rendez-vous mais au jour le jour pour régler l'ensemble de ces problèmes et répondre à nos attentes ». Ce soir après avoir analysé point par point le rapport de la Commission du Logement et entendu la réponse du Gouvernement Princier, lequel à mon sens a changé radicalement de position sans avoir étayé celle-ci d'éléments statistiques, j'ai pris la décision de voter contre ce projet de loi amendé, car à mon sens on s'apercevra à plus ou moins long terme qu'après son application, les propriétaires et les locataires n'auront pas entière satisfaction et que le fossé entre eux ne cessera de s'aggraver.

M. le Président.- Merci, Monsieur PASTOR.

La parole est à présent à Monsieur Jean-Charles GARDETTO.

M. Jean-Charles GARDETTO.- Merci, Monsieur le Président

Juste deux mots pour réagir à ce qui vient d'être dit : si on s'en tient au bilan de l'ancienne majorité, on voit les conséquences catastrophiques de sa politique, on voit tous les gens qui ont eu à souffrir de cette politique. Alors, qu'on ne vienne pas nous dire aujourd'hui qu'on a eu à cœur l'intérêt des Monégasques et des enfants du Pays, les gens ne sont pas dupes...

M. Jean-Joseph PASTOR.- C'est pour cela que pendant 40 ans, nous avons été élus. Il n'y a que depuis deux ans que mes anciens colistiers n'ont pas été élus et pour les raisons que nous connaissons tous.

M. Jean-Charles GARDETTO.- Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers, chers Collègues,

Nous sommes réunis ce soir pour examiner un texte fort, un texte très attendu des Monégasques, mais aussi de la communauté de ce qu'il est maintenant convenu d'appeler les enfants du Pays, puisqu'il est amené à réguler le secteur des logements anciens habités principalement par des personnes à revenus modestes.

Ce faisant, les termes du texte affecteront un droit essentiel qui est le droit au logement. Ceci explique le caractère passionné et parfois passionnel des prises de position. J'exprimerai tout d'abord un regret, celui que le Gouvernement ait attendu le délai maximum que lui accordait la Constitution pour interrompre le processus

législatif initié par la proposition de loi des élus de l'Union pour Monaco, votée le 20 juin 2003 et qui exprimait à ce moment-là très exactement déjà les attentes des monégasques.

Un regret aussi que le Gouvernement ait encore mis cinq mois supplémentaires pour présenter un projet de loi réformant la loi n° 1.235, lequel refusait, rappelons-le, de prendre en compte les avancées voulues par les Monégasques.

Toutefois, je me réjouis que, face à la détermination de notre Assemblée, le Gouvernement ait finalement accepté les choix justes opérés par les élus des Monégasques.

Notre Assemblée n'a ménagé ni sa peine, ni son temps pour amender le document qui lui a été soumis et transformer le projet gouvernemental en un texte protecteur des droits légitimes des locataires, partie la plus vulnérable, il faut le reconnaître, et garantissant aux propriétaires leur droit tout aussi légitime de percevoir un revenu raisonnable de leurs biens immobiliers.

Je salue à cet égard le travail considérable accompli par les élus du groupe majoritaire et par la Commission du Logement, en particulier par mon Collègue Alexandre BORDERO, Rapporteur du projet.

Certains trouveront que ce texte ne va pas assez loin dans la protection des locataires, d'autres qu'il ne protège pas assez les intérêts des propriétaires. Je crois très honnêtement qu'il faut raison garder : c'est notre objectif en votant ce texte.

J'exprimerai aussi ma satisfaction sur les avancées contenues dans ce texte : l'encadrement des augmentations de loyers, la priorité restaurée au profit des monégasques, la protection reconnue aux personnes âgées et aux enfants du Pays, le droit au renouvellement automatique du bail, l'institution de normes minimales de sécurité et de salubrité pour améliorer la qualité des logements anciens, le droit de préemption consacré au profit de l'Etat et des locataires. Je relèverais également que ces mesures de protection sont rendues nécessaires par le contexte si spécial de l'immobilier monégasque et la difficulté très spécifique à nos compatriotes de se loger chez eux, à Monaco, à un prix raisonnable.

En effet, contrairement aux ressortissants des Pays plus grands, eu égard à la superficie de la Principauté, les Monégasques, eux, ne peuvent partir se loger ailleurs. Ne l'oublions pas, ce ne sont pas les immeubles vides qui font tourner le commerce local !

Au-delà de la préservation d'un secteur protégé auquel aboutit la loi que nous voterons tout à l'heure, je ne saurais donc trop inciter le Gouvernement à concevoir

enfin une politique globale du logement et admettre l'idée d'associer capitaux publics et capitaux privés pour contribuer à satisfaire les besoins en logements à des loyers abordables.

Je vous remercie.

(Applaudissements).

M. le Président.- Merci Monsieur GARDETTO.

Madame PASQUIER-CIULLA a la parole.

Mme Christine PASQUIER-CIULLA.- Merci, Monsieur le Président.

Je vous rassure, je ne vais pas répéter ce que j'ai dit en décembre 2000 (bien que je pourrais tout à fait le faire) et je tiens à préciser également que dans le cas d'une explication de vote, je reviendrai très probablement, Monsieur le Ministre, sur les déclarations que vous avez faites en réponse au rapport, *parce que j'ai besoin de les digérer*.

Ceci étant, je me dois de dire que cela fait des années que l'on replâtre et *que la nouvelle majorité vient de prendre sa truelle pour mettre sa propre couche à un système déjà branlant politiquement et socialement injuste*.

Je suis obligée de regretter une fois encore, comme d'ailleurs au moins deux autres personnes ici, *une absence totale de vision générale à long terme de la question de l'habitat à Monaco en y intégrant non pas un, mais 3 secteurs (privé, public et protégé) et la notion d'accès à la propriété*.

Et ne venez pas me dire que l'idée d'un secteur intermédiaire est le fruit de la réflexion extraordinaire d'un esprit visionnaire !!

Le 30 juin 1999, le groupe de travail désigné par le Gouvernement proposait déjà la création d'un organisme autonome pour, je cite : « réaliser de nouveaux logements destinés aux personnes protégées, soit par la construction d'immeubles neufs, soit par le rachat d'appartements anciens et leur réhabilitation ».

Mais quelle sera la conséquence de la création d'une telle structure ?

Cette conséquence, un ancien élu, M. Michel BOISSON, l'avait déjà envisagée dans un commentaire remis au Secrétariat du Conseil National le 27 octobre 1999. L'Etat va devenir, que ce soit, Monsieur le Président, directement ou par l'intermédiaire d'une société d'économie mixte, le plus important propriétaire à Monaco et, à terme, le seul propriétaire de la population permanente !!!

En effet, ce que le projet de loi, amendé par la Commission de Logement nous propose, c'est une remise en question du droit à la propriété individuelle, droit actuel mais surtout futur.

Le petit propriétaire, celui qui a fait confiance à Monaco à l'époque où peu de gens venaient y investir, et bien celui-là, Mesdames et Messieurs, il ne pourra plus ni choisir l'affectation de son propre local, ni choisir son locataire, ni déterminer le montant du loyer plafonné, ni choisir l'acquéreur s'il souhaite vendre, ni même dans certains cas occuper son appartement... il devient un gestionnaire de son propre bien.

Et je sais que vous allez essayer de ramener le débat au ras des pâquerettes – *propriétaires contre locataires* – mais tous ceux qui sont honnêtes avec eux-mêmes savent très bien que les enjeux dépassent ce *clivage beaucoup trop facile qui ne sert que des logiques partisans.*

Nous parlons ici de logement à Monaco dans son ensemble : d'abord, celui des Monégasques (ce que comprennent d'ailleurs très bien les enfants du Pays); ensuite, celui de la population stable.

Or, le problème du logement des Monégasques est loin d'être résolu aujourd'hui!

Je me suis donc posée la question de savoir quelles solutions durables le texte amendé pouvait apporter aux Monégasques notamment en matière de choix et d'accès à la propriété?

Aucun, car au-delà de quelques nationaux qui trouveront à se loger en location dans ce secteur – et nous savons qu'ils sont rares et qu'ils se font rares – *qui va acheter des logements soumis à un texte où le droit de propriété est inexistant et où il faut justifier de conditions drastiques pour occuper son propre appartement?*

Je ne pense pas qu'il s'agisse des Monégasques, je ne pense pas qu'il s'agisse des enfants du Pays, mais plutôt des promoteurs et de l'Etat... Donc, retour au problème de base : nous allons nous retrouver avec deux catégories de propriétaires à Monaco, dans au moins deux secteurs sur trois (je ne parle pas du privé), les gros promoteurs et l'Etat, laissant à nouveau aux monégasques et je pourrais ajouter aux enfants du Pays, une seule expectative, la location.

Ce que vous faites par ce texte, c'est continuer à décourager nos compatriotes d'investir dans leur propre Pays et les amener à venir quémander, je pèse mon mot, des appartements domaniaux, dont les critères restent trop subjectifs et qui s'appelaient avant logements sociaux.

Le Parti Monégasque qui croit en l'avenir de ce Pays et cherche des solutions à long terme ne peut pas cautionner un tel système qui contribue à la solution du logement hallucinante suivante :

1) L'Etat et les promoteurs privés seront propriétaires de tout le secteur dit ancien car les petits propriétaires actuels n'auront qu'une solution : vendre; ouvrez vos pages de Nice-matin et vous verrez le nombre d'annonces qu'il y a en ce moment sur ce secteur.

2) Les loyers libres continueront à flamber, car personne, personne n'aura eu le courage d'imposer des baux de 3 ans.

3) Les Monégasques seront tous locataires dans les Domaines !!!

On parle de population stable alors que l'on dénie le droit aux monégasques d'être propriétaires dans leur propre Pays... Il s'agit bien là d'un nouveau replâtrage qui étude à mon sens tous les vrais enjeux économiques futurs.

Je dis souvent à mes enfants qu'il faut qu'ils travaillent bien à l'école pour avoir un jour un choix. La plus grande liberté d'un être humain, c'est d'avoir le choix. Quel choix sommes-nous en train de laisser aux monégasques?

Quel est le pays souverain et indépendant au monde qui pousserait sa population à investir à l'étranger plutôt que chez lui?

M. le Président.- Plusieurs élus demandent la parole.

Monsieur NIGIONI, je vous en prie, nous vous écoutons.

M. Jean-Luc NIGIONI.- Merci, Monsieur le Président.

Pour ma part, je suis comme la plupart de mes collègues, ravi de la position que vient de prendre le Gouvernement sur ce texte, lequel d'ailleurs a très justement indiqué qu'il ressortait d'un problème social énorme et qui permettra, au moins pour encore quelques années, de soulager certains locataires et à un grand nombre de personnes de rester et de résider en Principauté.

Je ne m'étendrai donc pas plus longuement sur les avancées qu'a procurées ce texte amendé, qu'évidemment je voterai sans réserve.

Sur l'accession à la propriété – sujet sur lequel, d'ailleurs, nous attendons toujours des propositions de la part du Gouvernement – je voudrais juste signaler, qu'à ma connaissance, durant ces 10 ou 15 dernières années, à part certains riches propriétaires et à part les personnes qui hérité de logements, les Monégasques qui ont eu la possibilité, d'accéder à la propriété, c'est justement dans le secteur « protégé » car ce secteur a encore des prix accessibles, même s'ils sont élevés, ce qui est normal puisque c'est la valeur du logement à Monaco : c'est le seul secteur où les monégasques peuvent encore accéder

à la propriété. Je connais des Monégasques qui ont réussi à accéder à la propriété, y compris d'ailleurs des non Monégasques, des enfants du Pays qui résidaient dans ce secteur, et qui ont accédé à la propriété. Et donc, pour ma part, je ne peux pas laisser dire, que maintenir ce secteur en l'état empêchera les personnes, quelles qu'elles soient, d'accéder à la propriété. Jusqu'à présent, au contraire c'est cette loi protectrice des locataires qui a permis aux personnes qui le souhaitent d'acheter leur appartement. Donc le maintien de ce secteur va aussi, provisoirement puisque nous souhaitons tous que les choses évoluent permettre encore à quelques monégasques ou enfants du Pays peut-être d'être propriétaire à Monaco. Je vous remercie.

M. le Président.- Avant de donner la parole à Mme BOCCONE-PAGÈS, je voudrais simplement dire que ce soir, le thème du débat est l'avenir du secteur protégé ; ce n'est certainement pas l'accession à la propriété qui est un thème très important pour ce Conseil National, mais vous l'avez dit Monsieur NIGIONI, pas de diversion ce soir. Compte tenu des prix pratiqués dans le secteur libre aujourd'hui, l'immense majorité des Monégasques, de toute manière, n'a jamais pu devenir propriétaire à Monaco, ce n'est pas évidemment le débat sur le secteur protégé qui concerne ce thème. Nous voulons l'accession à la propriété pour les Monégasques et nous serons, avec le Gouvernement Princier, les premiers à la réaliser. Nous avons d'ailleurs rendez-vous, Monsieur le Ministre, après les fêtes, dès le mois de janvier pour une réunion importante que nous demandons depuis de nombreux mois sur l'accession à la propriété. Mais pas de démagogie : il est évident, que la majorité des Monégasques ne pourra devenir propriétaire qu'uniquement et exclusivement dans le secteur de l'Etat, à des prix qui seront à leur portée. Regardez, les prix d'achat aujourd'hui des appartements se montent à des millions d'euros sur le marché privé ou même dans le secteur protégé. Comment voulez-vous que la majorité des monégasques, de toute manière, ait les moyens, de rembourser, même sur 20 ou 30 ans, un prêt d'un tel montant. Ce n'est pas là que se situe l'avenir de l'accession à la propriété pour les Monégasques : c'est évidemment à des prix préférentiels, proches de coût de la construction et, dans ce pays au particularisme évidemment exceptionnel, lié à sa taille, à ses prix sur le marché privé, c'est à l'Etat, c'est au Gouvernement et au Conseil National, ensemble, de préparer ce vaste plan ambitieux d'accession à la propriété. Je tenais à dire cela parce que je ne voudrais pas que l'on parte maintenant sur un débat qui, à mon avis, n'a pas lieu d'être ce soir sur l'accession à la propriété.

La parole est maintenant à Madame Brigitte BOCCONE-PAGÈS.

Mme Brigitte BOCCONE-PAGÈS.- Merci, Monsieur le Président.

Je voudrais répondre à Mme PASQUIER-CIULLA. Madame PASQUIER-CIULLA, non le Conseil National n'est ni démagogique, ni irresponsable dans la position qu'il a prise.

Le Conseil National ne fait que défendre les idées pour lesquelles il a été élu, et qui sont celles de la majorité des Monégasques, comme en témoigne notre score électoral.

Mme PASQUIER-CIULLA, ce soir, se veut un chantre de libéralisme économique. Tant pis pour les enfants du pays aux revenus trop faibles et qui ne pourraient supporter le niveau des loyers « libéralisés » et seraient obligés de quitter Monaco. Tant pis pour les victimes de ce système impitoyable même si ce sont nos amis, nos voisins, voire des membres de notre famille, à nous Monégasques, car, pour la plupart d'entre nous, nous avons parmi nos parents des personnes qui ne possèdent pas la nationalité monégasque, ce qui ne les empêche nullement de faire partie intégrante de la vitalité et de l'identité de notre pays.

Il est tout à fait stupéfiant, dans ces conditions, de relire vos propos, Madame PASQUIER-CIULLA, lors du vote de la loi n° 1.235 le 22 septembre 2000 ; je cite : « ma perception du problème me conduirait plutôt vers un réaménagement total du parc locatif monégasque, qui imposerait la définition de zones et de quartiers, en passant nécessairement par des baux de trois ans afin d'éviter la surenchère dont nous sommes témoins dans le secteur libre à l'heure actuelle ».

Autrement dit, Mme PASQUIER-CIULLA est opposée au maintien du secteur protégé, mais se fait, en revanche, le défenseur de la réglementation du secteur libre.

Le discours est à la fois ultra-libéral et délibérément collectiviste. Ainsi, on peut en trouver pour tous les goûts.

Pour tous les goûts extrêmes en tout cas, mais pas pour le nôtre et celui des Monégasques qui nous soutiennent et qui sont des gens modérés et mesurés.

Aujourd'hui, nous faisons un constat. Si nous ne modifions pas la loi n° 1.235 dans un sens plus social et avant le 1^{er} janvier 2005, les départs d'enfants du Pays continueront à s'accroître. Il faut donc arrêter le phénomène et se donner les moyens d'une politique globale du logement qui prenne en compte les besoins de personnes à revenus moyens ayant des liens forts avec la

Principauté. C'est tout le sens du travail de la Commission du Logement, et du Conseil National tout entier, qui a abouti au texte amendé de ce soir.

Notre combat n'est pas un combat d'arrière-garde, encore moins un combat idéologique, puisque le texte que nous voudrions voter ce soir consiste en une mesure de sauvegarde et de transition. Sauvegarde du secteur réglementé, le temps nécessaire à la transition vers une nouvelle politique publique du logement, intégrant ce que le Conseil National a désigné sous le nom de « secteur intermédiaire » destiné au logement des enfants du Pays.

Nous avons le diagnostic : au 1^{er} janvier 2005, les effets de la loi n° 1.235 seront néfastes pour la population stable. Nous avons le traitement : il faut modérer les effets de la loi n° 1.235 sur les loyers et les conditions de location du secteur ancien.

Refuser d'administrer le remède, c'est se rendre coupable de non-assistance à personnes en danger.

Personnellement mon choix est fait, c'est celui de la solidarité, c'est celui qui considère que la présence d'enfants du Pays aux côtés des Nationaux est une présence féconde, qui contribue à la richesse économique, culturelle et sociale de notre Pays.

Nous devons montrer ce soir notre volonté d'inverser le processus d'exclusion voulu par la loi n° 1.235. Ceux qui sont concernés aujourd'hui en seront satisfaits, mais je suis convaincue également que nos enfants et nos petits-enfants nous en seront reconnaissants.

Merci.

(Applaudissements).

M. le Président.- Merci, Madame BOCCONE-PAGÈS.

La parole est à présent à Monsieur Vincent PALMARO.

M. Vincent PALMARO.- Merci, Monsieur le Président.

Je voudrais tout d'abord saluer les membres de la majorité du Conseil National qui ont participé à l'étude de ce projet de loi, mais je voudrais, aussi et surtout, remercier le Gouvernement pour la position qu'il a prise, car je ne peux pas me résoudre à ce que des Monégasques et des enfants du Pays qui sont en communauté de destin total, se retrouvent sans logement. Je vais peut-être en dire un mot.

Vous disiez, Madame PASQUIER-CIULLA, tout à l'heure « socialement injuste » : c'est ça que je trouve socialement injuste et même manquant d'éthique. Je voudrais ajouter que les propriétaires, c'est vrai j'y suis

sensible, nous connaissons leur situation. Mais je voudrais répondre à Monsieur REY : vous avez, et par la même occasion Monsieur PASTOR et Madame PASQUIER-CIULLA, pour certains, voté pour; ou vous vous êtes abstenus, mais l'abstention ne veut rien dire.

Mme Christine PASQUIER-CIULLA.- Non, moi j'ai voté contre la loi n° 1.235 en 2000.

M. Vincent PALMARO.- Vous, vous avez voté contre, mais vous étiez en minorité, je crois, dans le même groupe. Alors vous avez voté globalement et collectivement pour une loi n° 1.235 qui met en péril, dans certaines situations, en péril sérieux, les locataires. Je prendrais un exemple, puisque vous avez parlé de propriétaires et vous avez dit : « vous jouez les propriétaires contre les locataires ». Non, ce n'est pas vrai, nous ne jouons pas les propriétaires contre les locataires. On joue les propriétaires contre les propriétaires et je vais vous expliquer pourquoi je dis cela.

La loi n° 1.235 permettait à un propriétaire étranger d'acheter un appartement loi n° 1.235, de mettre son fils ou sa fille dedans et de faire en sorte, finalement, qu'en trois mois, je crois, sous certaines conditions, le locataire monégasque ou enfant du Pays – communauté de destin – soit mis dehors. Ça, c'est jouer contre les locataires enfants du Pays et Monégasques qui ont des propriétaires étrangers : nous, nous avons essayé de rétablir, dans notre projet, un certain équilibre entre les propriétaires et les locataires monégasques; nous, nous défendons au moins les propriétaires monégasques, d'une position qui n'existe plus, c'est-à-dire que dans notre loi, le roumain ou l'allemand ou autre, ne peut plus acheter un appartement loi n° 1.235, y mettre son fils ou sa cousine et écarter un enfant du Pays ou un Monégasque de ce logement.

Donc, on ne joue pas les propriétaires contre les locataires, on joue les propriétaires monégasques contre les propriétaires étrangers, c'est déjà une amélioration pour eux.

Ma conclusion c'est que, bien sûr, je voterai ce projet de loi pour ces raisons qui mettent, encore une fois, en évidence une recherche d'équilibre entre propriétaires monégasques et enfants du Pays et Monégasques locataires.

M. le Président.- Merci, Monsieur le Président PALMARO.

La parole est à présent à Monsieur GIACCARDI.

M. Thomas GIACCARDI.- Juste deux mots pour rappeler à ma collègue du Parti Monégasque, que s'il est exact qu'elle a voté contre la loi, il y a par contre certains articles qu'elle avait votés.

L'article 13, comme essayait de l'expliquer M. Vincent PALMARO, qui a permis à des propriétaires étrangers qui n'avaient aucune attache avec Monaco, d'expulser des Monégasques, et il y a eu des cas avec des enfants du Pays, cet article vous l'aviez voté.

Un autre article, qui a été aussi pour le moins contesté, celui qui prévoyait l'augmentation de 13 % chaque année, celui-là aussi, vous l'aviez voté. Alors c'est sûr, vous aviez voté à la fin contre la loi, mais ces deux articles, qui sont pour le moins ceux qui étaient les plus contestés de la loi n° 1.235, vous aviez voté pour.

Je reviens sur ma déclaration que j'entendais faire. Comme mes collègues de la majorité, j'ai rédigé cette petite intervention sur le siège et je ne peux que me réjouir de la position du Gouvernement de ne pas retirer le texte. Cependant, cette séance me laisse sceptique quant à la réelle volonté du Gouvernement de rechercher avec l'Assemblée, le consensus, la concertation et la discussion.

En effet, cette recherche suppose de la part du Gouvernement un minimum de respect vis-à-vis de l'Assemblée; on peut malheureusement en douter. Que penser en effet, du fait que le Gouvernement n'ait pas cru devoir informer le Parlement de ses intentions et attendre la fin de la lecture du rapport pour nous indiquer que le projet de loi était maintenu? Sur le fond, on est tous d'accord pour rappeler l'importance du droit de propriété; mais si celui-ci entraîne l'exclusion de ceux qui ont droit de cité, de ceux qui ont contribué et contribuent encore à la richesse et au développement de Monaco, on peut légitimement accepter des limitations à ce droit de propriété.

Ce maintien de cette population stable à Monaco, propre à Monaco, est le fondement même, pour partie, de notre indépendance et de notre souveraineté.

(Applaudissements).

M. le Président.- Merci, Monsieur GIACCARDI.

Nous écoutons maintenant Monsieur CUCCHI.

M. Jean-Michel CUCCHI.- Merci, Monsieur le Président.

Je ne vais pas revenir sur le passé de Mme PASQUIER-CIULLA, elle a voté, elle n'a pas voté des articles, elle était dans un parti et elle est aujourd'hui dans un autre, je ne crois pas que cela soit important.

La seule chose que je constate c'est que, à part critiquer, la seule proposition que vous avez faite, c'est de réglementer le secteur libre. Alors pour quelqu'un qui est contre la limitation du droit de propriété, je n'ai pas bien compris. Je voudrais, s'il vous plaît, que vous nous donniez des explications plus claires et peut-être des perspectives d'avenir autres que dans la déclaration d'intention de la création de votre parti.

M. le Président.- Madame PASQUIER-CIULLA, vous souhaitez répondre. Alors s'il vous plaît restons sereins, on a parlé tout à l'heure de débat passionné sur un thème passionnant, je trouve que pour le moment nous sommes tous restés « dépassionnés », donc essayons de demeurer jusqu'à la fin dans un débat où nous nous respectons les uns et les autres.

Mme Christine PASQUIER-CIULLA.- Absolument, Monsieur le Président. *Je veux seulement répondre lorsqu'on déforme mes propos. J'ai simplement indiqué, et j'ai répété ce que j'avais dit en 2000, que je pense que nous ne pouvons pas voir ce sujet par tranche, il faut le voir globalement et c'est pour cela que j'y ai intégré le secteur privé.* Maintenant mon cher, vous êtes une majorité, vous avez pris vos responsabilités; je prendrai peut-être les mêmes le moment venu, mais je ne vais pas non plus vous donner des solutions si vous n'êtes pas capables de les trouver tout seul.

M. Jean-Michel CUCCHI.- Merci pour Monaco.

M. le Président.- La parole est à Monsieur CELLARIO.

M. Claude CELLARIO.- Merci, Monsieur le Président.

Mon intervention sera très brève. Je tiens d'abord à remercier le Gouvernement qui a pris en compte la dimension sociale qui était liée à ce projet de loi et qui donc a accepté ces 23 amendements de la Commission du Logement.

Ensuite je voudrais revenir sur un petit point et répondre sans polémiquer à l'opposition.

Ce que je trouve d'extraordinaire, après la loi n° 1.118 qui en son temps avait fait couler beaucoup d'encre, et le recours en annulation de cette loi, dont le rapporteur en a parlé dans son exposé, c'est que le Tribunal Suprême avait dit je cite : « que l'on peut porter atteinte au droit de propriété lorsqu'il est justifié par des difficultés exceptionnelles que les candidats à un logement rencontrent pour habiter sur le territoire de l'Etat monégasque » et avait ajouté : « cela demeurera nécessaire tant que ces difficultés continueront à revêtir

ce caractère exceptionnel ». Nous sommes alors le 20 juin 1989 et je regrette que l'ancienne majorité n'en ait pas tenu compte et qu'en 2000, lorsque le Gouvernement avait présenté son premier projet de loi, ils l'ont rejeté. Ils l'ont rejeté surtout parce qu'il portait atteinte au droit de propriété. C'est un combat d'arrière-garde car Monaco faisant maintenant partie du Conseil de l'Europe, rappelons que la Cour Européenne des Droits de l'Homme, dicte bien la même chose, c'est-à-dire qu'elle considère que si demain des gens ont un problème de logement, eh bien, on peut porter atteinte au droit de propriété momentanément.

Ainsi ce texte qui est soumis à notre vote ce soir et que, moi, personnellement je voterai, n'est nullement en désaccord avec les objectifs de Monaco quand il est entré dans le Conseil de l'Europe et je m'en félicite.

(Applaudissements).

M. le Président.- Merci, Monsieur CELLARIO.

Y a-t-il encore des interventions dans le cadre de cette discussion générale ?

S'il n'y en a plus, je voudrais vous livrer rapidement quelques commentaires qui me sont venus au fil des débats, avant que nous passions au vote, bien sûr, qui est le moment le plus important de la soirée sur cet important projet de loi. Je voudrais encore souligner l'importante avancée commune dans le consensus réalisé ce soir par le Conseil National et le Gouvernement Princier dans l'intérêt de Monaco. Je crois que c'est la phrase la plus importante de ma déclaration : dans l'intérêt de Monaco. Cette loi, votée par notre volonté partagée, contribue à assurer le maintien en Principauté de sa population stable, composée des Monégasques et des enfants du Pays. Elle assure la préservation de sa cohésion sociale, de son identité, je dirais, de l'âme de Monaco. Les principales avancées, il faut bien le dire, ont été un peu noyées tout à l'heure, et c'est bien normal, dans un texte extrêmement complexe, extrêmement technique. On a écouté durant deux heures la lecture du rapport de la Commission et je crois qu'il n'est donc pas inutile de rappeler de manière synthétique et claire, les principales avancées :

- Une définition plus juste des enfants du Pays : ceux qui sont nés à Monaco et y ont toujours vécu tout comme ceux qui résident depuis quarante années consécutives ont désormais la qualité de personnes protégées. Que vouliez-vous que nous répondions à une personne de 70 ans, qui était née à Monaco, qui avait toujours vécu à Monaco, qui avait travaillé à Monaco, qui avait pris sa retraite à Monaco ? Qu'elle n'était pas, d'après la loi n° 1.235, un enfant du Pays ? Mais qu'est-ce qu'elle était cette personne ? Parce qu'il fallait, vous vous rappelez,

qu'un des auteurs – père ou mère de cette personne – ait été depuis 20 ans à Monaco. Eh bien non ! Bien sûr qu'une femme ou un homme de 70 ans nés dans ce pays, ayant vécu dans ce pays, est un enfant du Pays, c'est ce que ce texte remet évidemment à plat.

- Autre avancée : avant de louer un logement ancien, il faudra désormais le remettre aux normes de sécurité ; cela nous semblait tout de même assez évident.

- L'article 13, dit « du droit de reprise express », qui permettait, en trois mois, à un propriétaire venant d'acheter un appartement – souvent d'ailleurs un propriétaire qui arrivait de l'extérieur de Monaco – de mettre dehors un Monégasque ou un enfant du pays, habitant cet appartement depuis des décennies, est supprimé. Ce qui veut dire que les étrangers sont les bienvenus dans ce pays mais qu'il faut qu'ils passent par le secteur libre s'ils veulent se loger ; ça me semble tout à fait normal.

- Le rattrapage de 13 % chaque année du loyer jusqu'à la fin du bail en 2006 est limité à une fois l'indice du coût de la vie, soit actuellement environ 2,5 % par an ; je tiens à m'arrêter un instant parce que, si ce texte n'était pas voté au 1^{er} janvier, soit dans une vingtaine de jours, les locataires auraient subi une nouvelle augmentation de 13 %. Eh bien, ce sera l'indice de l'inflation, je vous le dis approximativement autour de 2,5 %.

- De plus, les locataires monégasques retrouvent une priorité pour eux dans la location, donc dans l'attribution des logements ; puis les enfants du Pays en fonction de la durée de leur présence à Monaco. Nous réintroduisons donc la priorité nationale qui nous est chère et la priorité pour les enfants du Pays qui sont les plus anciennement installés à Monaco.

- Tous les locataires pourront, par ailleurs, bénéficier fin 2006 du droit au renouvellement de leur bail : pourquoi mettre dehors un locataire qui paie son loyer, qui s'oblige bien sûr à ses obligations contractuelles, qui les respecte, pour le remplacer par un locataire inconnu, qui n'apportera strictement rien de plus au propriétaire ? C'est donc une mesure de bon sens.

- A la fin du bail en 2006, l'augmentation maximale des loyers était évidemment un gros problème posé par la loi n° 1.235 ; donc pour le futur bail de 6 ans, elle devra être inférieure à 3 fois l'indice du coût de la vie, ce qui actuellement serait d'environ 7,5 %, pour un locataire qui est déjà logé et 5 fois l'indice pour un appartement vide à relouer. On voit bien, effectivement, qu'on atteint là, des sommes tout à fait raisonnables, puisqu'une fois en 6 ans, ce sera moins que selon la loi n° 1.235 chaque année : c'était chaque année 13 %, je vous le rappelle.

- Un propriétaire ne pourra laisser vide un appartement; voilà une mesure qui nous semblait fondamentale. La situation inverse était contraire à l'intérêt général, provoquant, si elle avait été appliquée, l'accélération de la disparition du secteur protégé. Un propriétaire devra donc, soit louer son appartement à une personne protégée, soit l'habiter lui-même ou le faire habiter par un membre de sa famille.
- Enfin, pour me limiter aux avancées essentielles, le droit de reprise des propriétaires est réaménagé pour qu'il ne puisse s'exercer qu'à rang de priorité équivalent. Ainsi, très concrètement, cela veut dire qu'un propriétaire monégasque pourra toujours reprendre son appartement pour l'habiter lui-même ou pour un membre de sa famille. Mais un propriétaire étranger, venant d'une lointaine capitale, ne pourra plus récupérer un appartement occupé par un locataire monégasque ou un enfant du Pays. Nous avons une pensée politique parfaitement cohérente. Oui, nous pensons aux Monégasques et aux enfants du Pays, dans les amendements que nous apportons dans ce texte.
- Cette nouvelle loi en protégeant la population stable de Monaco, et donc la cohésion sociale du pays, est dans notre tradition, défendue par les hommes les plus marquants de l'histoire politique de la Principauté. Je ne peux pas résister, parce que j'ai une énorme estime pour les personnes que je vais citer, à vous donner quelques phrases, peu connues, trop peu connues d'hommes politiques marquants.

SUFFREN REYMOND, premier Maire élu par les Monégasques au tout début du vingtième siècle, je cite : « La première tâche des pouvoirs publics est de défendre la population autochtone et sédentaire contre une menace d'éviction. L'occupant doit bénéficier d'un droit de préférence, voilà le principe à consacrer ».

Me Louis AUREGLIA, ancien Maire et ancien Président du Conseil National, écrivait quelques dizaines d'années plus tard en 1931, dans l'Eveil Démocratique de Monaco, je cite : « C'est avant tout de la population locale qu'il faut se préoccuper, elle doit avoir un privilège de séjour; ce qui doit être rendu impossible, c'est qu'un propriétaire puisse congédier un locataire en règle avec le code, pour lui substituer une autre personne ». Eh bien, 70 ans après et même un peu plus, c'est ce que nous avons fait dans nos amendements.

Bien sûr, beaucoup plus près de nous en 1999, le Rapporteur l'a cité et le Ministre d'Etat également, c'est S.A.S. le Prince Rainier III Lui-Même qui écrivait dans une lettre à M. FRASSA, Délégué des français de Monaco au Conseil supérieur des français de l'étranger, je cite : « Tous ceux qui sont nés ou ont vécu à Monaco, doivent savoir qu'ils y ont un droit de cité et que la Principauté

tiendra toujours compte de l'attachement qu'ils lui portent ». Tout est dit.

Cette volonté de protection de la population stable a par ailleurs été, vous le savez bien, au cœur de la dernière campagne électorale : la future loi tient compte, aussi, de la volonté très claire exprimée par les électeurs monégasques. Comment pourrait-on reprocher au Conseil National de défendre les engagements qu'il a pris devant les Monégasques !

Nous avons été amenés à faire des choix pragmatiques, j'insiste sur ce mot, en plaçant au-dessus de tout, l'intérêt supérieur du Pays et donc le maintien à Monaco des Monégasques et des enfants du Pays. Pour le moment, c'est un fait, le seul moyen efficace d'y parvenir, est le maintien de la protection des locataires du secteur protégé. A la différence de certains dogmatiques ultra-libéraux, qui ont choisi la défense d'un droit de propriété absolu au détriment des locataires et de la population stable du pays, nous faisons donc passer l'intérêt général avant la satisfaction d'une somme d'intérêts particuliers.

Nous avons néanmoins pensé aux propriétaires monégasques et enfants du Pays, je l'ai déjà dit. Ils pourront utiliser un droit de reprise de leur appartement. Nous avons d'ailleurs, pour la première fois, élargi ce droit de reprise aux frères et sœurs du propriétaire et à leurs descendants, c'est-à-dire aux neveux et petits-neveux. De plus, un rattrapage des loyers est prévu en fin de bail, en 2006, au-delà de l'inflation, mais il demeure raisonnable. Nous demandons aussi, plusieurs d'entre nous l'on rappelé ce soir, le développement d'aides financières de l'Etat pour soutenir les propriétaires rénovant leur appartement ou leur façade.

Néanmoins, l'étape indispensable de cette nouvelle loi ne doit pas pour le Conseil National, être définitive car nous sommes attachés au droit de propriété et à son exercice raisonné. Nous ne nous satisfaisons donc, ni de la période de 1949 à 1988 où les droits des propriétaires étaient très limités, ni à la période de 1988 à aujourd'hui où les droits des locataires ont été progressivement menacés.

Ne voulant plus faire jouer un rôle social aux propriétaires, rôle qui ne leur incombe pas, nous défendons ardemment une alternative souhaitable que nous voulons voir se réaliser dans les meilleurs délais, comme l'a d'ailleurs souligné dans son rapport, Alexandre BORDERO.

Notre premier objectif, pour le moyen et le long terme, est donc d'accélérer la construction de logements domaniaux, pour que ce soit l'Etat qui loge les nationaux monégasques. Sur ce premier point, nous pouvons considérer que d'ici 2007/2008, le millier environ de logements que nous pourrons, avec le Gouvernement,

proposer aux Monégasques, devrait régler pour la première fois, depuis très longtemps, j'oserai dire depuis toujours, la pénurie de logements domaniaux pour les Monégasques. Notre second objectif est de créer un secteur intermédiaire d'habitation à loyers abordables, entre le secteur domanial réservé aux Monégasques et le secteur libre inabordable pour l'immense majorité de la population de Monaco, de manière à loger les enfants du Pays et à garantir leur possibilité de demeurer en Principauté, tout en permettant aux propriétaires de l'actuel secteur réglementé de recouvrer le plein exercice de leur droit de propriété.

Alors là, je dois dire que ce soir, j'ai été un peu surpris : il est très inhabituel d'avoir des points d'analyse communs entre le Gouvernement, les élus de P.F.M. et les élus de l'opposition. Et donc, j'ai entendu sur ce projet ambitieux que nous avons pour l'avenir, un certain nombre de critiques convergentes venant du Gouvernement ou de groupes politiques qui n'ont pas l'habitude d'être souvent d'accord entre eux. Je voudrais donc m'attarder quelques instants sur cette société de forme privée à capitaux mixtes, donc capitaux d'Etat et capitaux privés, qui seraient créée pour assurer cette mission de service public. Dans notre projet, elle bénéficierait d'un droit de préemption de second rang, après celui de l'Etat, et donc de la possibilité aussi bien sûr de racheter à l'amiable, certains logements du secteur ancien. Ce qui m'amène d'ailleurs à être optimiste parce que j'ai entendu 3 réticences essentielles dans la position du Gouvernement tout à l'heure, j'ai eu le temps de relire pendant ce débat, les notes que j'ai prises en écoutant le Ministre d'Etat.

Monsieur le Ministre d'Etat nous disait tout d'abord que, compte tenu de la multiplicité des propriétaires, ça serait difficile à mettre en œuvre pour reconstruire de nouveaux immeubles à travers cette société. Je voudrais dire qu'aujourd'hui, des promoteurs privés – ce qui devrait, je pense, arriver à rassurer nos amis de P.F.M. – sont en train de remembrer le secteur ancien pour y faire, évidemment, lorsqu'ils détruisent les immeubles, des immeubles à loyers libres, ouverts à de riches étrangers. Donc, nous nous préférons, c'est très clair, pour maintenir l'intérêt général et le logement à des loyers abordables, que ce soit une société d'économie mixte, qui a un objectif d'intérêt public, qui réalise ces constructions-là. Nous pensons, en effet, que si les promoteurs peuvent y arriver, pourquoi la société d'économie mixte n'y arriverait-elle pas, dans la mesure où elle aurait un gros avantage sur les privés : elle aurait, elle, un droit de préemption de second rang après l'Etat. Alors pourquoi voudriez-vous qu'une société mixte, avec un droit de préemption, fasse moins bien que ce que font aujourd'hui les promoteurs privés ?

Moi, je suis tout à fait serein. Nous allons essayer de vous convaincre.

Le schéma de fonctionnement serait relativement simple.

Premièrement, la société devient propriétaire d'un ensemble d'appartements, notamment grâce à ce droit de préemption.

Deuxièmement, un plan d'urbanisme est établi, permettant la reconstruction d'environ 3 fois la surface de plancher existante. Et là, je crois qu'on va passer à la deuxième réticence. J'ai entendu tout à l'heure, dans la déclaration du Ministre d'Etat, que cela va poser des problèmes architecturaux dans l'urbanisme monégasque. Le Gouvernement a déclaré l'année dernière qu'il était prêt à envisager de réaliser des tours de 35 étages au cœur de Monte-Carlo : alors, je tiens à dire à Monsieur le Ministre d'Etat, que ce projet est beaucoup plus modeste parce qu'il s'agit de reconstruire à peu près, 3 fois la surface qui est détruite ; mais 3 fois la surface, cela ne veut pas dire 3 fois plus haut. Parce que les immeubles anciens avaient des plafonds très élevés, cela veut dire des immeubles peut-être 2,3/2,5 fois plus haut que les vieilles maisons d'aujourd'hui, donc des immeubles d'environ 6 à 8 étages. Je pense que ces immeubles doivent effectivement pouvoir trouver leur place dans un plan d'urbanisme réussi de la Principauté.

Troisièmement cette société réalise la construction d'un nouvel ensemble immobilier fractionné en 3 parties équivalentes. La première sert à indemniser : c'est une dation en paiement, les propriétaires ayant cédé leurs droits de propriété à la société. La seconde est dévolue aux enfants du Pays : c'est le secteur intermédiaire proprement dit ; je vous rappelle que nous aurons autant de surface avec ce tiers que ce qu'il y avait avant dans les immeubles protégés, ce qui suffira à reloger dans de bonnes conditions les locataires du secteur protégé. Et la troisième partie de cet immeuble est vendue au prix du marché libre et la marge bénéficiaire dégagée sert à financer le coût de réalisation du bâtiment, étant rappelé que la société d'économie mixte n'aurait pas à supporter le coût du foncier puisqu'elle achèterait en dation. Tout ceci est parfaitement réaliste et dans les prochains mois, nous ferons tout ce que nous pouvons pour reprendre le dialogue avec le Gouvernement sur ce point, car c'est évidemment la seule solution pour sortir du dilemme dont nous avons parlé ce soir, entre locataires et propriétaires.

En effet, les loyers encaissés par cette société d'économie mixte permettraient d'avoir une rentabilité correcte des capitaux investis et – c'était la troisième réticence que j'entendais dans la déclaration du Ministre d'Etat – avec cette rentabilité, l'Etat peut choisir : il peut

mettre 1% seulement, s'il le souhaite de manière symbolique dans le capital, simplement parce qu'il y a un intérêt général et qu'il est bon, sans doute, que l'Etat ne soit pas absent du Conseil d'Administration qui contrôlera cette société; mais il peut choisir de mettre 20%, 50%, de toute manière je le pense sincèrement, le reste des capitaux sera apporté par des investisseurs privés. Donc, c'est au Gouvernement de nous dire ce qu'il veut investir, il n'y a pas là de gouffre financier, pas du tout, pour le Gouvernement.

Ainsi donc, grâce à ce projet-là, pourra être mis fin dans l'avenir, à ce dilemme du secteur protégé actuel. J'ai voulu vous donner une estimation à long terme. Si cette société pouvait réaliser une centaine d'appartements par an, en 12 ans, nous pourrions faire disparaître le secteur protégé puisqu'il y a environ 1.200 appartements loués dans le secteur protégé. Est-ce que ce n'est pas raisonnable si l'on se réfère aux 55 ans pour lesquels, apparemment, tout le monde était d'accord pour que ce secteur protégé existe, puisqu'il s'agit de 1949 comme date de démarrage? Donc je pense que 12 ans, c'est réaliste; et vous voyez que le Conseil National, contrairement à ce que certains peuvent dire, ne pense pas qu'à la conjoncture à court terme. Nous avons bien une vision à moyen et à long terme pour l'avenir de ce pays.

Quant à l'accession à la propriété, je vous renvoie donc à ces prochaines semaines, car nous allons effectivement la rendre possible avec le Gouvernement, dans le secteur domanial.

Voilà pour ce soir : nos amendements au projet de loi sont dans le droit fil des déclarations du Prince Souverain. Leur acceptation par le Gouvernement Princier permet de refermer la parenthèse regrettable que fut la loi n° 1.235, car n'oublions jamais que, derrière ce projet de loi très technique, il s'agit d'abord de la vie de femmes et d'hommes de ce pays. Ainsi la Principauté se retrouve, ce soir, plus forte et plus unie.

Vive le Prince et vive Monaco.

(Applaudissements).

Monsieur LICARI, si vous voulez bien intervenir brièvement parce que vous avez déjà pu vous exprimer tout à l'heure.

M. Jean-Pierre LICARI.- Je serai très bref, je rassure tout le monde.

Je ne voudrais pas qu'il y ait d'ambiguïté sur la position de P.F.M. sur la société d'économie mixte : je crois que le problème de base est assez simple, une

société d'économie mixte par définition doit être alimentée par des fonds privés, mais aussi par des fonds publics. Or, je pars d'un constat objectif : le Gouvernement nous a dit, et même répété, ce qu'il avait dit en séance privée, à savoir qu'il n'a pas l'intention et qu'il n'a pas les moyens d'investir dans ce type de société. Donc, une société dite d'économie mixte qui se retrouverait alimentée uniquement par les fonds privés de promoteurs – je ne vois pas très bien ce qu'il reste de l'économie mixte – ce serait une société d'économie mixte, aux mains de promoteurs et en plus, avec le bénéfice d'une délégation de prérogative de puissance publique. Cela m'inquiète beaucoup; maintenant si je me trompe, tant mieux.

M. le Président.- Nous reprendrons ce débat entre nous parce que si les loyers que pratiquerait cette société pour les personnes protégées étaient des loyers modérés, peu importe qui a le capital; l'essentiel c'est que l'on fournisse aux personnes protégées des appartements à loyers modérés pour qu'elles puissent demeurer en Principauté. Mais si vous voulez bien nous reprendrons ce débat, le Gouvernement s'y est engagé, dans les prochains mois.

S'il n'y a plus d'intervention, j'invite Madame la Secrétaire Générale à donner lecture des articles de ce projet de loi.

La Secrétaire Générale.-

Article premier

(texte amendé)

L'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques; les personnes divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants nés de cette union;
- 3° les personnes nées à Monaco, qui y résident depuis leur naissance, à la condition que l'un de leurs auteurs 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 en raison d'un cas fortuit ou pour des raisons médicales ou de force majeure;
- 4° les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions

L'article premier est adopté.

*(Adopté ;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 2
(amendement d'ajout)

Le premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Conservent également la qualité de protégées, concurremment avec les personnes visées au chiffre 4° de l'article 3, les personnes qui, à la date de la promulgation de la présente loi, sans appartenir à l'une des catégories prévues à l'article 3, étaient locataires ou occupants à titre principal d'un local d'habitation soumis à l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ou à la loi n°1.118 du 18 juillet 1988, modifiée. Leur conjoint à cette même date bénéficie également de ces dispositions ».

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions

L'article 2 est adopté.

*(Adopté ;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 3
(texte amendé)

L'article 5 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Pour l'application de l'article 3, ne constituent pas des interruptions les périodes passées à l'étranger pour suivre des études, une formation, recevoir des soins médicaux ou remplir des obligations militaires ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 3 est adopté.

*(Adopté ;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 4
(amendement d'ajout)

Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« La qualité de personne protégée au sens des articles 3 et 4 ne peut être reconnue aux personnes étrangères dont les ressources dépassent un plafond dont le montant est fixé chaque année par ordonnance souveraine ».

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 4 est adopté.

*(Adopté ;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 5
(amendement d'ajout)

L'article 8 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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, sous réserve des dispositions des articles 16 et 36 ».

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 5 est adopté.

(Adopté;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).

La Secrétaire Générale.-

ART. 6
(texte amendé)

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 11 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A l'issue de chaque durée de six ans, et à défaut de congé donné conformément aux dispositions de la présente loi, le bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions, sauf en ce qui concerne le montant du loyer si le bailleur notifie au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, une proposition d'augmentation conforme à l'article 19, six mois au moins avant l'échéance du bail.

« A défaut de contestation de la proposition d'augmentation notifiée par le locataire dans les mêmes formes dans les trois mois de la notification visée à l'alinéa précédent, la proposition d'augmentation est considérée comme acceptée.

« En cas de désaccord sur le montant du nouveau loyer proposé, le bailleur peut saisir la commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, dans un délai de trois mois à compter de la notification adressée par le locataire. A défaut, la proposition d'augmentation est caduque et le bail est renouvelé sur la base du dernier loyer applicable, après application le cas échéant de la clause d'indexation annuelle prévue au contrat ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 6 est adopté.

(Adopté;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).

La Secrétaire Générale.-

ART. 7
(texte amendé)

L'article 12 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est abrogé.

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 7 est adopté.

(Adopté;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).

La Secrétaire Générale.-

ART. 8
(texte amendé)

L'article 13 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le contrat peut être résilié par le locataire en cours de bail ou à son échéance, avec un préavis de trois mois, par notification faite au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte. Le délai court à compter de la date de l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte.

« Le contrat peut également être résilié en cours de bail par le propriétaire qui entend faire jouer son droit de reprise dans les conditions prévues au chapitre II bis de la présente loi ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 8 est adopté.

(Adopté;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).

La Secrétaire Générale.-

ART. 9
(amendement d'ajout)

Il est ajouté un septième alinéa à l'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, ainsi rédigé :

« Le droit au renouvellement s'applique au locataire relogé à la suite d'une éviction intervenue en application de l'article 14 ».

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 9 est adopté.

(Adopté ;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 10

(texte amendé)

Le deuxième alinéa de l'article 16 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas de décès du titulaire du bail, le contrat se poursuit également jusqu'à son terme au profit du conjoint non séparé, de l'enfant, du père ou de la mère, vivant dans les lieux au moment du décès ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 10 est adopté.

(Adopté ;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 11

(amendement d'ajout)

Après l'article 16 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, il est inséré un nouveau chapitre II bis intitulé « Du droit de reprise » qui comprend les articles 16-1 à 16-7 ainsi rédigés :

« Article 16-1.- Nonobstant les dispositions de l'article 11, le propriétaire a le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou leur conjoint, par ses frères ou sœurs ou leurs descendants, ou par les ascendants ou descendants de son conjoint, dans les conditions fixées par les articles suivants.

« Article 16-2.- Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit à peine de nullité de la procédure :

1°) notifier au moins douze mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, au locataire, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l'article 16-1; cette notification, qui emportera résiliation anticipée du bail à la date fixée pour la reprise, devra indiquer d'une façon précise le bénéficiaire de la reprise;

2°) transmettre au ministre d'Etat une copie conforme des mêmes pièces et justifications.

« Article 16-3.- Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un locataire de nationalité monégasque, à moins que le bénéficiaire de la reprise n'ait lui-même cette nationalité ou ne soit ascendant, frère ou sœur ou descendant de Monégasque, et à condition que ni ce dernier ni le propriétaire n'aient, à Monaco, un locataire de nationalité étrangère à l'encontre duquel la reprise pourrait être utilement exercée.

« Article 16-4.- Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un locataire de nationalité étrangère faisant partie des personnes protégées énumérées aux articles 3 et 4 que si le bénéficiaire de la reprise bénéficie d'un rang de protection au moins égal ou est ascendant ou frère ou sœur de Monégasque.

« Article 16-5.- Si le propriétaire qui exerce la reprise possède dans la Principauté plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles et qu'il ait déjà exercé la reprise prévue par le présent chapitre, en vue d'assurer un logement à l'un de ses bénéficiaires visés à l'article 16-1, il ne peut exercer à nouveau un droit de reprise au profit du même bénéficiaire.

« Article 16-6.- Si le bénéficiaire de la reprise habite déjà dans la Principauté un immeuble ou fraction d'immeuble lui appartenant, le locataire a le droit d'occuper en son lieu et place cet immeuble ou fraction d'immeuble, sous le bénéfice des dispositions de la présente loi et notamment du droit au renouvellement automatique, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suit le congé donné.

« Le congé doit, à peine de nullité, contenir toutes indications utiles pour permettre au locataire congédié d'exercer le droit qui lui est reconnu par le présent article.

« Si les parties ne s'entendent pas sur la fixation du prix de location, il est procédé conformément aux articles 23 et suivants.

« Article 16-7.- Tout propriétaire ayant usé de son droit de reprise qui, dans un délai de trois mois à compter du départ du locataire congédié, n'a pas, soit occupé lui-même effectivement les locaux, soit fait occuper ceux-ci par celui des bénéficiaires pour le compte duquel il a exercé son droit de reprise, est puni de l'amende prévue au chiffre 4 de l'article 26 du code pénal et de la privation, pour une durée minimale de dix ans, de ses droits de reprise au titre de tout logement donné à bail conformément aux dispositions de la présente loi.

« Dans les cas visés au précédent alinéa, le bailleur est en outre tenu de verser au locataire congédié une indemnité dont le montant ne peut être inférieur à une année de loyer du local précédemment occupé, en réparation du préjudice causé au locataire évincé; toutefois, le tribunal peut réduire le montant de cette indemnité si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il a été évincé.

« Les mêmes sanctions s'appliquent lorsque les locaux ayant fait l'objet de la reprise ne demeurent pas occupés par le bénéficiaire pour le compte duquel le droit de reprise a été exercé pendant une durée de trois ans au moins à compter du départ du locataire congédié.

« La responsabilité du bailleur prévue au présent article peut être écartée et les sanctions édictées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas s'il justifie qu'un cas fortuit ou de force majeure l'a empêché de satisfaire aux prescriptions du présent article ».

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 11 est adopté.

(Adopté;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

Art. 12
(texte amendé)

L'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables relevant du même régime juridique à la date de promulgation de la présente loi, situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes.

« La liste des références ayant servi à déterminer le loyer est portée à la connaissance du locataire avant la conclusion du contrat de bail.

« En cas de désaccord sur le montant du loyer, le ministre d'Etat ou la partie la plus diligente peut saisir la commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, au plus tard dans un délai de trois mois suivant la conclusion du contrat ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 12 est adopté.

(Adopté;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 13
(texte amendé)

L'article 19 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions du premier alinéa de l'article 18 sont applicables à toute proposition d'augmentation de loyer notifiée au locataire lors du renouvellement du bail conformément à l'article 11. La notification mentionne la liste des références ayant servi à déterminer le montant du nouveau loyer proposé.

« Toutefois, l'augmentation de loyer calculée conformément au premier alinéa ne peut excéder le triple de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 13 est adopté.

(Adopté;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 14
(amendement d'ajout)

Il est ajouté un second alinéa à l'article 20 la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, ainsi rédigé :

« Toutefois, l'augmentation annuelle du montant du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français ».

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 14 est adopté.

(Adopté;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 15
(amendement d'ajout)

L'article 23 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux

conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« La commission arbitrale instituée à l'article 24 est compétente pour statuer sur la fixation du loyer, en cas de désaccord sur le montant du loyer demandé à la conclusion du bail ou sur l'augmentation de loyer proposée lors du renouvellement.

« La commission arbitrale, saisie 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.

« A défaut de conciliation, elle fixe ce montant comme indiqué à l'article 18, s'agissant d'une nouvelle location, ou à l'article 19, s'agissant d'un renouvellement de bail.

« Toutefois, lorsque la commission est saisie en application du troisième alinéa de l'article 18, le montant du loyer fixé par la commission conformément au précédent alinéa ne peut excéder celui qui résulte de l'application d'un coefficient égal à cinq fois la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français, au montant du dernier loyer applicable aux termes du précédent contrat de bail, lorsque celui-ci a pris fin depuis moins de cinq ans ».

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 15 est adopté.

(Adopté;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).

La Secrétaire Générale.-

Art. 16
(texte amendé)

L'article 27 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si la décision est rendue par défaut, l'opposition peut être formée par assignation, à la diligence de la partie intéressée, dans les trente jours de la signification par huissier laquelle doit, à peine de nullité, mentionner expressément ce délai ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 16 est adopté.

(Adopté;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).

La Secrétaire Générale.-

ART. 17
(texte amendé)

L'article 29 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Pendant la durée de l'instance, le preneur est tenu de payer son loyer entre les mains du bailleur, sur la base du prix figurant au contrat s'il s'agit d'un nouveau bail et sur la base du dernier prix payé s'il s'agit d'un renouvellement de bail, sauf compte à faire après la fixation définitive du montant du loyer ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 17 est adopté.

(Adopté;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).

La Secrétaire Générale.-

ART. 18
(texte amendé)

Le dernier alinéa de l'article 30 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il est établi sur la base des conditions antérieures d'occupation et du dernier loyer échu. En plus de la clause d'indexation éventuellement prévue au bail, une majoration égale à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français-peut être appliquée annuellement jusqu'au terme du bail.

« Les dispositions du chapitre III sont applicables lors du renouvellement ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 18 est adopté.

(Adopté;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 19

(texte amendé)

L'article 32 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est abrogé.

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 19 est adopté.

(Adopté;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 20

(texte amendé)

L'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les locaux à usage d'habitation régis par la présente loi et qui deviennent vacants doivent faire l'objet 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.

« Les locaux doivent être offerts 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 à l'article 14. 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.

« L'offre de location est portée à la connaissance de la direction de l'habitat dans les trois jours précédant la publication de l'offre au Journal de Monaco. Elle comporte les caractéristiques du local mis en location, le montant du loyer et des charges et doit être accompagnée d'une attestation 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.

« 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 au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles en avisent la direction de l'habitat dans les mêmes formes.

« La location doit être consentie dans l'ordre de priorité résultant des dispositions des articles 3 et 4. A 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 dans les quinze jours suivant l'expiration du délai visé au quatrième alinéa, il est procédé conformément au quatrième alinéa de l'article 36.

« La conclusion du contrat de bail est soumise au visa préalable de la direction de l'habitat, délivré dans les trois jours de la demande.

« Toute location consentie dans le cadre de la présente loi fait l'objet d'une déclaration au ministre d'Etat effectuée par le bailleur dans les huit jours de l'établissement du contrat et selon des modalités fixées par arrêté ministériel ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 20 est adopté.

(Adopté;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 21

(amendement d'ajout)

L'article 37 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Est puni de la peine prévue au chiffre 1° de l'article 26 du code pénal le bailleur qui :

1° n'a pas procédé à la déclaration de vacance prévue au premier alinéa de l'article 35;

2° n'a pas fait la déclaration de location prévue au dernier alinéa de l'article 35.

« Le bailleur qui n'a pas, en méconnaissance des dispositions du deuxième alinéa de l'article 35, reproposé son local à la location est puni de la peine prévue au chiffre 4° de l'article 26 du code pénal.

« Toute infraction aux dispositions de l'article 8 est punie de la peine prévue au chiffre 4° de l'article 26 du code pénal ».

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 21 est adopté.

*(Adopté ;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 22
(texte amendé)

L'article 38 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur des immeubles, des parties d'immeubles ou des locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou les notaires instrumentaires d'une déclaration au ministre d'Etat. Le Ministre d'Etat 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'Etat peut faire connaître sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration.

« Lorsque le ministre d'Etat décide de se porter acquéreur, la vente doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette décision.

« En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du Ministre d'Etat dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire doit, lorsque les locaux dont la cession est envisagée sont donnés à bail, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, au titulaire du contrat de bail les prix et conditions demandés et les modalités projetées de l'aliénation.

« 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 ou acte extrajudiciaire, sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration, 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'Etat. 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.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 22 est adopté.

*(Adopté ;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 23
(texte amendé)

L'article 42 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

« Les clauses ou stipulations existant dans les baux en cours, et qui seraient contraires aux dispositions de la présente loi, sont nulles et de nul effet ».

M. le Président.- Je mets cet article amendé aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 23 est adopté.

*(Adopté ;
Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).*

La Secrétaire Générale.-

ART. 24
(amendement d'ajout)

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

Ne sont pas remises en cause et demeurent valides, les augmentations de loyer pratiquées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, conformément aux dispositions législatives anciennement en vigueur.

M. le Président.- Je mets cet article d'ajout aux voix.

Avis contraires ? Pas d'avis contraire.

Abstentions ? Trois abstentions.

L'article 24 est adopté.

(Adopté ;

Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
s'abstiennent).

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

Madame PASQUIER-CIULLA, vous souhaitez expliquer votre vote ?

Je vous en prie, vous avez la parole.

Mme Christine PASQUIER-CIULLA.- J'ai dit tout à l'heure que je reviendrai sur la déclaration de Monsieur le Ministre d'Etat et comme vous, Monsieur le Président, j'ai profité du vote de la loi pour reprendre mes notes. *Si j'ai bien compris, Monsieur le Ministre, au nom du Gouvernement, vous nous avez expliqué que vous n'étiez pas d'accord avec les amendements de la Commission, qu'il y avait un risque de contentieux administratif, mais que vous acceptiez, néanmoins, de ne pas retirer le projet amendé du fait de considérations sociales et humaines, tout en indiquant, permettez-moi de le dire, candide, que vous comptiez bien sur cette Assemblée pour ne plus vous tenir tête à l'avenir.*

Alors, au-delà de l'absence de vision globale que je dénonce, que je dénonçais tout à l'heure, l'attitude du Gouvernement me conduit à rappeler que depuis 1970, le Gouvernement et le Conseil National essaient de sortir graduellement du système instauré après guerre par l'Ordonnance loi n° 669.

L'objectif des Institutions a été depuis plus de 20 ans, même si je considérais cela tout à l'heure comme du replâtrage, mais je ne peux pas dire le contraire, depuis plus de 20 ans le Conseil National et le Gouvernement ont ensemble cherché à assurer une population stable à Monaco, tout en transférant progressivement – 1970, 1988, 1989, 1992, 1999 : ce sont tous les textes qui ont été votés – l'effort social nécessaire sur l'Etat en incitant, en même temps, à la remise en état des locaux.

Toujours dans cet objectif, en 2000, le Gouvernement a déposé un projet de loi voté par l'Assemblée et connu sous le nom de la loi n° 1.235. Le 11 juin 2003, la nouvelle majorité a déposé une nouvelle proposition de loi, impliquant un retour catégorique aux dispositions de l'Ordonnance-loi n° 669 : retour en 1959, c'est-à-dire l'abnégation de la politique menée depuis 1970.

Face à un tel retour en arrière, le Gouvernement a choisi – comme le lui permettait la nouvelle constitution – d'interrompre le processus législatif en exposant qu'il considérait, effectivement, que certaines corrections méritaient d'être faites à la loi n° 1.235, mais qu'il ne fallait pas pour autant renoncer à la politique tenue depuis des décennies.

Le Gouvernement s'est alors accordé avec l'Assemblée pour déposer un nouveau projet de loi, qui aurait pour objectif de gommer certaines aspérités de la loi n° 1.235, ce qu'il a fait par le projet de loi qui va être voté dans quelques instants, le projet de loi n° 776.

Cependant la Commission du Logement a amendé le projet au point de revenir à la précédente proposition de loi de juin 2003 et donc à l'Ordonnance-loi n° 669 : retour en 1959.

Le choix du Gouvernement ce soir pouvait donc selon les dispositions Constitutionnelles être, soit de retirer le projet, soit de le maintenir. Il l'a maintenu. Ce maintien démontre pour moi, une volte-face incompréhensible, Monsieur le Ministre, incompréhensible de l'Institution supposée gouverner notre pays. La dimension sociale et humaine que vous avez citée à plusieurs reprises, aurait tout à fait pu être prise en compte autrement, Monsieur le Ministre ! Ou, est-ce à dire que le projet de loi n° 776 que vous avez déposé, et tous ceux que vous avez déposés auparavant, ne tenaient pas compte de cette dimension sociale ?

Je regrette de dire, qu'une telle volte-face n'est pour moi, et je m'engage lourdement, ni un gage de sérieux, ni un gage de stabilité et encore moins une démonstration de la défense de nos institutions.

Alors, on peut se tromper, tout le monde peut se tromper, corriger des petites erreurs ou des grosses erreurs, réorienter certains choix excessifs, mais un demi-tour à ce point montre, soit une inconstance dangereuse dans un système où la stabilité a fait ses preuves, soit une soumission totale à la pression parlementaire et donc la porte ouverte à un autre régime que le nôtre.

Je ne souhaite pas ouvrir le débat à ce sujet, car je n'ai pas été mandatée pour cela par les Monégasques, mais je me suis engagée à leur dire la vérité et il faut qu'ils comprennent que ce soir, le Gouvernement a montré qu'il ne tenait pas son cap.

J'ai déjà dit que ce texte ne me convenait pas mais, dans ces circonstances, encore moins ! Je voterai donc contre ce texte, qui ne résulte pas, pour moi, d'un accord de la volonté du Prince et du Conseil National, tel que le prévoit la Constitution.

M. le Président.- Monsieur le Ministre, je tiens au nom de notre institution parlementaire, avant de vous écouter, à vous redire combien nous apprécions que la volonté de l'Assemblée ait été, en concertation, par le dialogue, entendue; cette avancée, nous l'avons faite ensemble pour la Principauté, c'est une avancée commune, pour Monaco, pour les Monégasques et pour les enfants du pays. Nous sommes bien dans l'esprit des Institutions : nous avons depuis 22 mois ensemble fait beaucoup, Gouvernement Princier et Conseil National, pour mettre en place dans ce pays une évolution modérée, voulue par le Gouvernement Princier et par la majorité de ses habitants et des Monégasques. Donc, nous sommes bien, Monsieur le Ministre, dans l'esprit des Institutions et sachez que l'intervention que vient de faire Mme PASQUIER-CIULLA n'engage que son auteur et que l'immense majorité des élus des Monégasques apprécient beaucoup l'attitude du Gouvernement Princier et les avancées que nous venons ensemble, pour Monaco, de réaliser.

(Applaudissements).

Je vous en prie Monsieur le Ministre, vous avez la parole.

M. le Ministre d'Etat.- Monsieur le Président, je ne veux pas allonger inutilement cette séance qui est déjà très longue. Et puis, je dirais que rien de ce qui est outrancier n'est véritablement important.

Mme PASQUIER-CIULLA n'a pas l'habitude de faire dans la dentelle : elle a présenté de manière caricaturale la position du Gouvernement, je ne vois pas en quoi j'aurais à répondre sur chacun des points qu'elle a soulevés. Ce que je veux simplement souligner, c'est qu'il n'y a pas eu volte-face, je ne vois pas en quoi il y a volte-face. Il y a eu une première proposition de loi déposée par le Conseil National, nous avons ensuite déposé un projet, nous avons discuté et nous avons constaté qu'alors que le problème devait être réglé, il ne pouvait pas être réglé sur la base de notre projet, c'est vrai; et c'est à ce moment-là que nous avons décidé d'assumer les amendements proposés par le Conseil National parce que la préoccupation sociale l'emportait. Je ne vois pas en quoi il est particulièrement choquant d'être animé par des préoccupations sociales et humaines, dans un problème de ce genre.

(Applaudissements).

M. le Président.- Monsieur MARQUET, très rapidement avant que nous votions.

M. Bernard MARQUET.- Je ne voudrais pas rester avec un mauvais goût dans la bouche et je voudrais être plus constructif que ma collègue.

Le vote de ce soir doit être la première pierre d'une politique globale du logement de la Principauté de Monaco. Sinon, nous retomberions dans les errements du passé. Je fais partie de ceux qui pensent que seule la remise à plat du logement permettra de trouver des solutions, ensemble.

L'objectif à atteindre est de loger les Monégasques et les enfants du Pays, unis par leur communauté de destin. Au vu de l'exiguïté du territoire et des enjeux, je pense que l'Etat doit s'impliquer d'une manière ou d'une autre pour rendre aux propriétaires la jouissance pleine et totale du droit de propriété.

Plusieurs pays européens, si ce n'est tous, ont après la deuxième Guerre Mondiale, limité ce droit de propriété et ont réussi à le rendre aux propriétaires. Seule une volonté politique claire permettra à la Principauté de réussir cette indispensable évolution.

J'ai confiance dans l'avenir de la Principauté à évoluer.

M. le Président.- Merci, Monsieur MARQUET.

Je mets donc à présent – c'est un moment attendu, après 4 heures et demie de débat – aux voix l'ensemble de cette loi.

Avis contraires ? Trois avis contraires.

Abstentions ? Pas d'abstention.

La loi est adoptée.

(Adopté;

*Mme Christine PASQUIER-CIULLA,
MM. Jean-Joseph PASTOR et Henry REY
votent contre).*

M. le Président.- Monsieur le Ministre, Messieurs les Conseillers de Gouvernement, Chers Collègues, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, l'ordre du jour étant épuisé, je déclare la séance levée.

—
(La séance est levée à 21 heures 30).
—

IMPRIMERIE GRAPHIC SERVICE
GS COMMUNICATION S.A.M. MONACO
