

**LOI N° 1.508 DU 2 AOÛT 2021
RELATIVE À LA SAUVEGARDE ET À LA
RECONSTRUCTION DES LOCAUX À USAGE
D'HABITATION RELEVANT DES DISPOSITIONS 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**

DOSSIER LÉGISLATIF - TRAVAUX PRÉPARATOIRES

SOMMAIRE

A - TRAVAUX PRÉPARATOIRES

- I. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA LOI ET PROJET DE LOI N° 1006 RELATIVE À LA SAUVEGARDE ET À LA RECONSTRUCTION DES LOCAUX À USAGE D'HABITATION RELEVANT DES DISPOSITIONS 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 (p. 2)
- II. RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL (p. 14)
- III. RÉPONSE DU GOUVERNEMENT PRINCIER (p. 25)

B - LOI N° 1.508 DU 2 AOÛT 2021 RELATIVE À LA SAUVEGARDE ET À LA RECONSTRUCTION DES LOCAUX À USAGE D'HABITATION RELEVANT DES DISPOSITIONS 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 (p. 27)

ANNEXE AU « JOURNAL DE MONACO » N° 8.550

DU 6 AOÛT 2021

I. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA LOI ET PROJET DE LOI

PROJET DE LOI, N° 1006,

RELATIF À LA SAUVEGARDE ET À LA RECONSTRUCTION DES LOCAUX À USAGE D'HABITATION RELEVANT DES DISPOSITIONS 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

EXPOSÉ DES MOTIFS

La loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 a, dès l'origine, poursuivi l'objectif d'assurer la pérennité du secteur protégé afin de permettre aux « *personnes protégées* » de pouvoir continuer à résider à Monaco en raison de leur nationalité monégasque ou de leurs liens particuliers avec la Principauté.

Il a fallu, pour satisfaire cet objectif, assurer l'équilibre délicat entre les atteintes nécessaires au droit de propriété et les remèdes aux difficultés exceptionnelles que les candidats à un logement rencontrent pour habiter dans la Principauté, du fait des caractères géographiques singuliers du territoire monégasque.

Cette quête d'équilibre s'est concrétisée par les multiples réformes législatives apportées au secteur protégé depuis l'Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d'habitation.

Chaque évolution législative en ce domaine est d'une importance primordiale, puisqu'en permettant aux Monégasques – ainsi qu'aux personnes ayant des attaches réelles et anciennes avec la Principauté nonobstant toute considération de fortune – de loger dans les locaux à usage d'habitation vacants à Monaco, ces réformes participent, en tant qu'instruments du maintien sur place de sa population, à définir la notion même d'État.

Celle-ci implique en effet de permettre à tous les nationaux de pouvoir se loger dans leur pays, aux côtés d'une population stable, partageant le même attachement pour le Souverain, la Constitution, les Institutions, et les valeurs de Monaco.

Pour autant, force est de constater que ces réformes législatives successives n'ont à ce jour pas permis d'endiguer le phénomène de disparition progressive du secteur d'habitation réservé à ces personnes protégées.

Face à cette disparition programmée du secteur protégé, laquelle s'explique, à bien des égards, par l'insuffisance des dispositifs juridiques assurant le maintien des locaux actuellement régis par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 dans un secteur réglementé d'habitation – indispensable au maintien d'une population stable à Monaco –, aucune Institution n'est restée insensible.

Au regard de ces préoccupations, l'ensemble des services de l'Administration n'a eu de cesse, et ce depuis de nombreuses années déjà, de mener des réflexions visant à trouver des solutions pertinentes et sécurisées au plan juridique, à même de garantir tout à la fois le maintien de cette population dans la Principauté et une modernisation progressive des immeubles relevant du secteur protégé.

L'ensemble des réflexions sur ce sujet sensible a été encadré par une particulière prudence en regard notamment des annulations prononcées par le Tribunal Suprême sur les dispositifs législatifs antérieurs pour des atteintes jugées excessives au droit de propriété.

Aussi est-ce dans ce contexte que le Gouvernement Princier a accueilli favorablement la proposition de loi n° 239 relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, en vue de sa transformation en projet de loi.

S'est alors engagé un dialogue constructif entre le Conseil National et le Gouvernement Princier, en vue d'ajuster les mécanismes juridiques destinés à concilier les impératifs – parfois antagonistes – entre le droit fondamental de propriété et celui de priorité d'accès au logement des Monégasques.

La préservation des droits reconnus aux personnes ayant des attaches fortes avec la Principauté a été, elle-aussi, au cœur de ces réflexions. Nul ne saurait s'en étonner puisque cette démarche s'inscrit dans le droit fil du Plan national pour le Logement des Monégasques voulu par Son Altesse Sérénissime Le Prince Souverain, Lequel a souligné dans Son allocution du 11 mars 2019 que :

« [...] ce plan profitera également aux « enfants du pays », lesquels pourront occuper des appartements du secteur protégé que libéreront des Monégasques du fait de leur accession au secteur domanial ».

Les ajustements du dispositif initial de la proposition de loi n° 239 précitée ont eu pour principal – si ce n'est pour seul – objectif de renforcer l'efficacité juridique du dispositif projeté au regard de ce que permet l'article 24 de la Constitution. En outre, ces ajustements ont eu pour ambition d'encadrer par la loi les négociations pouvant être conduites par les services de l'Administration à l'occasion de toute demande de démolition intégrale d'un immeuble relevant en tout ou partie de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 pour la réalisation d'une opération de promotion immobilière, ceci en vue de permettre à l'État d'acquérir des locaux neufs qui seront ainsi de nouveau proposés à la location, pour des loyers modérés, aux personnes protégées.

S'agissant, en premier lieu, des modifications apportées aux dispositions de la proposition de loi n° 239 en vue d'en renforcer l'efficacité juridique, on notera que celles-ci ont consisté à substituer au mécanisme initial de cession à titre gratuit des locaux à usage d'habitation neufs, un mécanisme de cession conventionnelle donnant notamment lieu au versement d'une indemnité pécuniaire complémentaire aux propriétaires des locaux détruits.

À l'origine, cette proposition de loi indiquait opportunément au soutien du principe d'une cession à titre gratuit, qu'il ne fallait pas se méprendre « sur le caractère gratuit de ce transfert de propriété car, en appréciant l'opération de manière globale, on s'aperçoit aisément que l'État aura bel et bien accordé une compensation adéquate au propriétaire ».

En effet, les compensations initialement prévues par ladite proposition de loi – lesquelles sont d'ailleurs reprises dans le présent projet de loi – portaient sur :

- le relogement par l'État des locataires évincés du local détruit ;
- l'octroi de plein droit par l'État d'une majoration du volume constructible par rapport à celui qui était occupé par l'immeuble détruit, à défaut duquel, le mécanisme prévu par ce dispositif ne serait pas applicable ;

- la suppression des sujétions prévues par la loi n° 1.235 pour tous les locaux construits en sus de ceux qui étaient occupés par l'immeuble détruit.

Si le Gouvernement Princier souscrit à cette approche retenue par l'Assemblée, laquelle repose sur une appréciation globale de l'opération de promotion immobilière consistant à évaluer la nature des compensations accordées aux propriétaires – et en définitive aux promoteurs immobiliers –, il lui a paru opportun de la compléter, au regard des prescriptions de l'article 24 de la Constitution, par le versement d'une indemnité pécuniaire complémentaire aux propriétaires concernés.

C'est ainsi que se présente, en second lieu, le cadre des négociations qui seront conduites par l'État en vue d'acquérir la propriété des locaux antérieurement régis par la loi n° 1.235 à l'issue de leur reconstruction.

Compte tenu de l'objectif d'intérêt général poursuivi par cette réforme du secteur protégé destinée à garantir sa sauvegarde nonobstant toute démolition d'immeubles régis en tout ou partie par la loi n° 1.235, il a fallu poser une limite équitable à l'indemnisation pécuniaire complémentaire versée aux titulaires de droits concernés par l'opération de promotion immobilière.

En effet, si le montant de l'indemnisation complémentaire sera convenu par les parties à l'issue de négociations, il importe de relever qu'il s'agira surtout pour ces dernières de se prononcer sur les concessions réciproques qu'elles entendent s'accorder afin de permettre la réalisation d'une opération de promotion immobilière qui concoure aussi bien à la création de nouveaux locaux à usage d'habitation relevant du secteur libre qu'à la sauvegarde des locaux destinés à demeurer dans le cadre des sujétions de la loi n° 1.235.

Il est ainsi prévu que le prix de cession des locaux qui reviendront à l'État sera calculé sur la base du coût de la construction desdits locaux.

C'est alors dans ce cadre légal précis qu'il reviendra aux parties de négocier le périmètre du droit de propriété de l'État pour le volume occupé par ces locaux au sein de l'immeuble reconstruit.

Eu égard à l'ensemble de ces compensations prévu par le présent projet de loi, cet encadrement légal du périmètre de la négociation permettra aux parties de parvenir à un accord équitable pour la cession à l'État des nouveaux locaux régis par la loi n° 1.235.

S'agissant enfin de la nature de l'acte de cession, on ajoutera que si la pratique pour ce type d'opération se caractérise de nos jours par le recours à la vente en l'état de futur achèvement, le projet de loi a préféré ne pas se prononcer sur ce point, afin de laisser aux parties concernées le soin de négocier l'ensemble des stipulations contractuelles adéquates pour garantir le transfert effectif de la propriété desdits locaux à l'État dès l'achèvement des travaux.

Sous le bénéfice de ces observations générales, le présent projet de loi appelle désormais les commentaires spécifiques exposés ci-après, article par article.

L'article premier du présent projet de loi entend procéder à la modification de l'article premier 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. Cet article premier de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, porte précisément sur le champ d'application de ladite loi. Comme son intitulé l'indique, la loi n° 1.235, s'applique à des locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, à condition qu'ils n'en aient pas été exclus par des dispositions expresses. Quatre exceptions figurent actuellement au sein de cet article premier de la loi n° 1.235.

L'une des exceptions prévues à cet article a attiré l'attention des auteurs du présent projet de loi. Il s'agit du dernier tiret de l'article premier qui vise les locaux « *ayant fait l'objet d'une compensation conformément aux dispositions de l'article 42 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959* », avant d'indiquer que les locaux « *offerts en compensation demeur[e]ant quant à eux soumis aux dispositions de la présente loi* ». Cet article 42, dont la survie malgré lui est le fruit d'un héritage historique, disposait qu'« *aucun local affecté à l'habitation ne peut être transformé, même par reconstruction, en établissement de spectacles publics ou de danse, ni en local commercial ou industriel, à moins que le bailleur n'ait, par compensation et au préalable, construit un autre local affecté à l'habitation ou aménagé, pour l'habitation* », avant d'indiquer que « *les locaux construits par compensation restent soumis, par exception aux dispositions de l'article 55, aux règles établies par la présente Ordonnance-Loi* ».

Les dispositions précitées ont une importance notable, car elles attestent que les dispositions régissant le secteur ancien d'habitation comportaient, dès leur établissement, non seulement des dispositions destinées à assurer le maintien en nombre suffisant de logements affectés à la location, mais que, pour y parvenir, il avait été possible d'y intégrer, par exception, des biens construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1947. Ces locaux construits postérieurement venaient ainsi compenser la sortie d'autres biens et se voyaient appliquer, par une technique juridique se rapprochant d'une subrogation réelle immobilière par détermination de la loi, des dispositions qui, en principe, n'auraient pas dû les régir. C'est tout le sens du quatrième tiret de l'article premier de la loi n° 1.235 : ériger une exception à l'exception.

Telle est précisément la philosophie dont s'inspirent les modifications apportées à l'article premier, dont le but est de créer deux exceptions permettant de faire entrer dans le champ d'application de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 des locaux construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1947.

Le premier cas de figure va concerner des locaux construits ou achevés après le 1^{er} septembre 1947, dès lors que ceux-ci seront venus se substituer à des locaux qui, cumulativement :

- ont été construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 ;
- font partie des locaux relevant de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée ;
- ont été détruits par des travaux régulièrement autorisés de démolition intégrale.

Le second cas de figure prévu par cet article premier correspond à ce qui s'apparente à une souplesse aux propriétaires faisant procéder à des travaux de démolition intégrale. Il s'agira de permettre, notamment en cas d'impossibilité de construire des biens neufs nouvellement affectés à la location, l'entrée dans le secteur protégé de locaux qui devront être équivalents aux locaux qui auraient dû être substitués par l'opération de reconstruction. Cela permet ainsi de conserver une qualité équivalente pour les nouveaux biens appelés à intégrer le secteur protégé à titre dérogatoire. On trouvera ainsi, dans le cadre des modifications opérées, la référence :

- à des locaux substitués, c'est-à-dire des locaux nouvellement construits et donc neufs ;

- à des locaux venant en compensation, c'est-à-dire des locaux dont les qualités devront être assimilées à ces locaux neufs substitués, par exemple en ayant été construits depuis moins de cinq ans. En effet, la souplesse accordée aux propriétaires ne saurait l'être au détriment de la qualité du logement des Monégasques et des Enfants du Pays.

Cet article premier du projet de loi permet une entrée directe dans le vif du sujet. Pour comprendre la substitution de locaux mise en place, ainsi que le fonctionnement global du mécanisme, il est nécessaire de lire cet article premier en lien avec le nouvel article 39-1 issu du présent projet de loi, lequel, pour des raisons de présentation chronologique, fait l'objet de l'article 8 du projet de loi.

Cet article ne concernera que les propriétaires, personnes physiques ou morales de droit privé. En effet, dans la mesure où l'État déciderait de procéder à une opération de démolition de locaux soumis aux dispositions de la loi n° 1.235, les logements reconstruits relèveraient nécessairement du secteur domanial d'habitation et seraient donc réservés au logement des Monégasques.

Ce nouvel article 39-1 va donc poser le véhicule juridique, le moyen pourrait-on dire, par lequel l'État va pouvoir obtenir, d'un propriétaire ou d'un promoteur, qu'il construise un certain nombre de logements qui seront soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 : il s'agit de l'autorisation de travaux. Ainsi, la construction de ces nouveaux logements sera érigée en condition de l'obtention de l'autorisation de procéder à la nouvelle construction après démolition intégrale de l'immeuble existant.

On notera, en toute hypothèse, que le recours à l'autorisation de travaux repose sur un raisonnement d'ores et déjà retenu en droit positif par la loi n° 1.441 du 5 décembre 2016 relative à l'accessibilité du cadre bâti.

Sans préjudice bien évidemment des conditions exigées au titre de la législation d'urbanisme, trois conditions vont être exigées.

La première condition est précisément la construction de nouveaux locaux à usage d'habitation destinés à venir en substitution à ceux détruits. Le chiffre 1°) de l'article 39-1 pose à cet effet un critère quantitatif et trois critères qualitatifs tenant à ces locaux substitués :

- quantitatifs, en ce qu'ils devront être en nombre équivalent aux locaux relevant de la loi n° 1.235 détruits dans l'opération immobilière. Cela permettra, à terme, de stabiliser le nombre de logements disponibles ;

- qualitatifs, en ce que le local substitué devra être de même type que le local auquel il se substitue, c'est-à-dire, par exemple, un F2 pour un F2 ou un F3 pour un F3 ; ce local substitué devra en outre, être situé au moins au même étage que le local auquel il se substitue ; il devra par ailleurs comporter une surface au moins égale à la surface du local soumis à la loi n° 1.235 auquel il se substitue, ce qui permettra, en fonction des opérations, de disposer de surfaces supérieures.

Les auteurs de ce projet de loi ont entendu prendre en considération le fait que les appartements du secteur ancien d'habitation ont très souvent de petites surfaces. Dès lors, se limiter à la reproduction à l'identique des surfaces anciennes aurait conduit à disposer d'appartements, certes neufs et de qualité supérieure, mais de petite taille et en inadéquation avec le parc immobilier récent de la Principauté. Néanmoins, il ne pouvait être question d'exiger des appartements nouveaux d'une surface sans commune mesure avec les locaux détruits. Cela serait revenu, d'une part, à créer de trop grandes disparités entre les locataires d'un même secteur et, d'autre part, à affaiblir le mécanisme juridique de substitution retenu par le projet de loi. Aussi un équilibre a-t-il été trouvé en faisant référence à des surfaces « *au moins égale à celle de ce dernier, calculée à partir de critères identiques à ceux ayant servi à la détermination de la surface du local auquel il se substitue* ».

Il ne s'agit toutefois que du premier point de ce chiffre 1), puisqu'il importe, comme cela a été évoqué, de permettre au propriétaire de disposer d'une solution alternative à la construction, à savoir, procéder à la dation d'appartements « *de compensation* ».

Afin que cette dation ne soit pas préjudiciable à la qualité des locaux obtenus et de manière à maintenir la « *transmission* » du statut juridique des locaux anciens vers ceux qui vont faire leur entrée dans le secteur protégé, le projet de loi choisit de soumettre ces locaux de compensation aux mêmes critères que les locaux de substitution. Aussi ces locaux venant en compensation devront-ils, en premier lieu, disposer d'une qualité équivalente. Ils devront, en second lieu, être en nombre équivalent à ceux détruits, correspondre à un local de même type détruit dans l'opération et que la surface de ce local de compensation soit égale à la surface du local de même type détruit.

Cela n'est toutefois pas suffisant car, dans la mesure où ces locaux de compensation n'auront pas été nouvellement construits, c'est-à-dire qu'ils préexisteront à la demande d'autorisation de travaux ou, à tout le moins auront une existence antérieure aux locaux qui auraient dû être ceux de substitution, il faut déterminer leur qualité. On pourrait dire que, si ces locaux de compensation ne sont pas nouvellement construits, ils doivent néanmoins être neufs. La référence à des qualités équivalentes laisse, à ce titre, une marge d'appréciation suffisante à l'État et aux propriétaires.

Si le chiffre 1°) traite d'une condition applicable au propriétaire ou son représentant, tel qu'un promoteur, le chiffre 2°) concerne, en tant que deuxième condition prévue pour la délivrance de l'autorisation de travaux, la contrepartie due par l'État. Ainsi que cela a été précisé, il s'agira du droit de construire un immeuble d'une hauteur ou d'une densité supérieure à celle occupée par le bâti existant dans le respect des limites, notamment de hauteur, prévues par les prescriptions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la construction et à la voirie.

Cette majoration du volume constructible permet a priori, d'englober tous les quartiers pouvant se prêter à des constructions plus élevées. Toutefois, il est des secteurs comme celui du ravin de Sainte-Dévote qui, ne faisant pas partie du secteur des ensembles ordonnancés, et ce, en application de l'article 5 de l'Ordonnance-Loi n° 674 du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée, ne se prêteront pas à l'application du nouveau dispositif prévu par le projet de loi. Ainsi, bien que, dans certains cas limités, des immeubles d'une hauteur supérieure pourront être construits, il y aura nécessairement des hypothèses dans lesquelles les majorations du volume constructible ne pourront être allouées pour des opérations situées à Monaco-Ville par exemple. Sans exclure nécessairement les secteurs visés au chiffre 1 de l'article 5 précité, une atténuation du principe a été prévue, par l'insertion d'une disposition particulière permettant d'exclure du champ d'application de l'article 39-1 les opérations de démolition intégrale pour lesquelles cette majoration du volume constructible ne pourra pas matériellement être accordée.

On notera enfin que ce chiffre 2°) ne détaille pas les modalités de calcul de cette majoration du volume constructible, préférant faire renvoi au droit commun applicable et laissant surtout le soin aux Services du Gouvernement d'y procéder, compte tenu de la technicité de ce sujet. Dès lors, le présent projet de loi ne procède nullement à une intégration des lignes directrices mises en œuvre par le Gouvernement en matière de surdensification, ce d'autant qu'il ne s'agit pas de permettre, par le présent dispositif, comme cela a été précédemment indiqué, de déroger aux prescriptions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la construction et à la voirie.

En effet, en contrepartie de la majoration du volume constructible et du fait que le propriétaire récupérera des logements susceptibles d'être valorisés au prix applicable au secteur libre, l'État se verra transférer, à l'achèvement des travaux et conformément aux conditions convenues avec le propriétaire, la pleine propriété des locaux substitués à ceux détruits qui relevaient du secteur protégé ou la propriété des locaux venant en compensation de ceux qui auraient dû être construits. Ce transfert à l'issue des travaux est une sécurité apportée à l'État au regard d'un transfert progressif ou par anticipation, notamment en cas de dommages.

Outre la majoration du volume constructible, le projet de loi prévoit par ailleurs l'obligation pour l'État de verser au propriétaire une indemnité pécuniaire pour la cession des locaux reconstruits qui demeureront régis par la loi n° 1.235.

Le montant de cette indemnité sera fixé d'un commun accord entre l'État et le propriétaire desdits locaux, ou s'il y a lieu son représentant chargé de l'opération de promotion immobilière, laquelle devra aussi bien concourir à la création de nouveaux locaux à usage d'habitation relevant du secteur libre qu'à la sauvegarde des locaux destinés à demeurer dans le secteur d'habitation réservé aux personnes protégées.

Afin de s'assurer de la réalisation de cet objectif d'intérêt général primordial pour la sauvegarde d'un tissu social hétérogène à Monaco, le dispositif projeté prévoit une limite à la portée des négociations des parties aux fins de convenir du montant de l'indemnité pécuniaire complémentaire versée au propriétaire desdits locaux. Il est ainsi prévu, à cet effet, que le prix desdits locaux sera calculé en prenant comme base le coût de la construction desdits locaux.

Suite à cette présentation du mécanisme permettant de s'assurer que le parc locatif relevant du secteur protégé ne décroîtra pas, il importe désormais de préciser l'articulation de ces nouvelles dispositions avec celles de la loi actuelle, lesquelles portent sur l'obligation de relogement des locataires évincés d'une part, des modalités de fixation des loyers pour les locaux neufs qui relèveront du régime de la loi n° 1.235 d'autre part, et enfin, l'extension de la catégorie des personnes protégées.

À ce titre, s'agissant en premier lieu du sort des locataires, on rappellera que l'existence de travaux de démolition intégrale pose assurément la question, dans l'hypothèse où ce local a dû être libéré pour l'accomplissement de ces travaux, du relogement du locataire évincé et, à terme, de sa réintégration ou non dans les locaux reconstruits.

Or, la question du relogement du locataire évincé traitée par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, présente de sérieuses incohérences, en raison de l'annulation, par le Tribunal Suprême dans son arrêt du 16 avril 2012, de l'article 9 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011, lequel modifiait l'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée. En effet, dans le cadre de la réforme de la loi n° 1.235, par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011, le relogement du locataire et la procédure y afférente ont basculé de l'article 15 vers l'article 14. Dès lors, l'annulation prononcée par le Tribunal Suprême a eu pour conséquence de rétablir cet article 14 dans sa version antérieure à la modification apportée par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 sans pour autant que, corrélativement, l'article 15 n'en soit modifié, ce dernier n'ayant pas fait l'objet d'une annulation intégrale par le Tribunal Suprême. Par conséquent, le régime de l'obligation de relogement à la charge du propriétaire fait actuellement défaut, alors même que le nouvel article 15 poursuit le renvoi, pour la procédure de relogement, à cet article annulé.

Il importe donc, afin de pouvoir mener à bien la réforme projetée, de rétablir de manière claire le régime du relogement du locataire en présence de travaux de démolition intégrale, ce qui va conduire à la modification de l'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Pour autant, ce rétablissement ne saurait se faire à l'identique et il importe de prendre en considération les raisons ayant conduit à une telle censure par le Tribunal Suprême, à savoir que cet article 14 posait « *des obligations qui, eu égard aux caractères particuliers, notamment géographiques, de la Principauté, port[ai]ent à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celle qui peut lui être apportée au regard des règles et principes constitutionnels* ». Ces considérations peuvent être interprétées comme une invitation à envisager un régime plus souple en présence de travaux de démolition intégrale, le relogement étant susceptible de s'étaler sur une durée plus importante que pour d'autres travaux.

Par ailleurs, dans la mesure où, désormais, l'État se verra transférer la propriété de locaux neufs substitués à ceux anciens, il paraît pertinent de considérer que ce relogement doit lui incomber, notamment parce que le propriétaire, à terme, n'a plus vocation à avoir de relations contractuelles avec le locataire évincé.

En outre, les auteurs du projet de loi considéraient qu'il était de l'intérêt des locataires de pouvoir bénéficier d'une procédure de relogement qui préserve au mieux leurs intérêts avec, lors de l'achèvement des travaux, une possibilité de réintégrer des locaux neufs, chose actuellement impossible puisque les locaux nouvellement construits échappent à la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Il résulte des développements qui précèdent que deux grands régimes distincts de relogement ont été envisagés :

- l'un à la charge de l'État en présence de travaux de démolition intégrale ; il fait l'objet de l'article 3 du projet de loi ;
- l'autre à la charge du propriétaire, pour des travaux autres que ceux de démolition intégrale ; il est prévu par les articles 4 et 5 du projet de loi, selon la nature des travaux visés et qu'un congé a été ou non délivré, de sorte qu'il y aura en réalité deux sous-hypothèses de relogement, l'une avec un formalisme allégé, l'autre renforcé.

L'article 3 du projet modifie les dispositions de l'article 14, lequel sera désormais uniquement consacré aux travaux de démolition intégrale et à la procédure de relogement y afférente.

Cet article 14 modifié est appelé à devenir un article majeur de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, par les principes qu'il énonce et met en œuvre, au premier desquels figure le fait que les locaux reconstruits à la suite de travaux de démolition intégrale ne relèveront pas du secteur protégé, à l'exception, précisément, des locaux de substitution ou de compensation nouvellement insérés.

Sur le relogement proprement dit, celui-ci va désormais incomber à l'État pour les raisons ci-avant exposées. Il faut souligner, au préalable, que ce relogement a ceci de particulier qu'il doit s'efforcer d'organiser l'interaction entre le propriétaire privé et l'État – chacun ayant des obligations distinctes –, étant précisé que celles pesant sur le propriétaire sont relativement faibles, puisqu'il n'aura pas à sa charge les frais de déménagement du locataire.

Le premier élément à prendre en considération porte sur le caractère provisoire ou permanent du relogement, compte tenu du fait que le projet opte pour un droit à la réintégration du locataire évincé dans le local se substituant au local détruit qu'il occupait. Aussi, une fois que le local de substitution soumis à la loi n° 1.235 sera reconstruit et habitable, le locataire aura un droit prioritaire à l'occuper, en sollicitant sa réintégration. À cet égard, le projet de loi opte pour une application différenciée de cette réintégration, selon la catégorie d'appartenance du locataire évincé et le régime juridique du local au sein duquel le relogement est assuré.

Ainsi, lorsque le locataire relève de la catégorie 1°, c'est-à-dire un Monégasque, et qu'il aura été relogé dans un appartement dépendant du domaine de l'État, la réintégration n'aura pas lieu de plein droit dans le local venant en substitution ou en compensation. Le choix sera laissé au locataire, car ce dernier, pourrait-on dire, a vocation à occuper un appartement du secteur domanial. Aussi s'agit-il d'éviter des frais et désagréments de plus pour un foyer qui a d'ores et déjà dû quitter un premier logement. Quant à l'État, aucun coût significatif supplémentaire n'est réellement à déplorer.

Un raisonnement similaire est retenu pour le locataire appartenant aux catégories 2° à 4° de l'article 3, à ceci près que, pour ces derniers, il sera fait référence aux locaux à usage d'habitation soumis au droit de préemption de l'État et dont il est propriétaire. Il s'agira des locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 qui sont la propriété de l'État.

En revanche, lorsque le relogement n'aura pas été effectué dans l'un des locaux à usage d'habitation précités, par exemple dans un appartement du secteur libre dont l'État n'est pas propriétaire, le locataire, quelle que soit sa catégorie, sera impérativement réintégré dans un local de substitution ou venant en compensation de même type que celui qu'il occupait avant les travaux. A défaut, la charge pour le Budget de l'État pourrait s'avérer trop importante.

Ce système qui laisse ou non le choix au locataire en fonction d'hypothèses clairement définies, est, en définitive, plutôt souple pour l'État, ce d'autant que ce dernier n'a pas nécessairement l'obligation de reloger le locataire dans un bien lui appartenant. Cela lui permet, en outre, de planifier le relogement des locataires évincés, et d'anticiper notamment sur le caractère provisoire ou définitif dudit relogement.

Par ailleurs, le projet de loi, en organisant la communication entre le propriétaire et l'État, permet de considérer que l'État sera informé par le propriétaire de l'intention de délivrer congé six mois avant la notification de ce congé au locataire. Pour autant, dans la mesure où l'État est à l'origine de la délivrance des autorisations de travaux de démolition, il aura en réalité la possibilité d'anticiper encore davantage un futur relogement.

Telles sont les grandes lignes de la première procédure de relogement, c'est-à-dire celle qui concernerait désormais les hypothèses de travaux de démolition intégrale. Viennent à présent les deux sous-hypothèses de relogement à la charge du propriétaire.

La première est traitée par l'article 4 du projet de loi, qui modifie le deuxième alinéa de l'article 14-1, lui-même relatif aux travaux visant à créer « *des locaux indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction* ». Dans ce cas, la loi n° 1.235, dans sa version antérieure à l'annulation prononcée par le Tribunal Suprême, ne visait pas expressément de congé qui serait adressé au locataire, se contentant de faire renvoi aux modalités de relogement. Le formalisme s'en trouve ainsi allégé, ce que les auteurs du projet de loi ont entendu reprendre. Il sera donc simplement indiqué qu'il incombe au propriétaire :

- de reloger provisoirement le locataire évincé jusqu'à l'achèvement des travaux dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours ;
- et qu'il devra trouver un local correspondant au besoin normal du locataire évincé et présentant au moins des qualités comparables à celles du local initial.

La seconde sous-hypothèse est traitée par l'article 5 qui modifie l'article 15 de la loi n° 1.235, lequel, quant à lui, prévoit la délivrance d'un congé au locataire pour les travaux autres que ceux de démolition intégrale ou qui auront pour objet de créer des locaux indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction. L'utilisation du congé suppose donc d'organiser les règles de fond et de forme applicables audit congé, en sus du relogement lui-même. En réalité, dans la mesure où le relogement « *type* » sera prévu à l'article 14-1 nouvellement modifié, l'article 15 se contente d'y faire renvoi, ce qui limite la nouveauté à la seule adjonction des règles relatives au congé, lesquelles sont classiques et n'appellent pas davantage de commentaires.

Ceci précisé, il est désormais nécessaire de s'intéresser aux conséquences pécuniaires, pour le locataire, de l'introduction, au sein du régime de la loi n° 1.235, de locaux nouvellement construits ou, à tout le moins, neufs par rapport à ceux qui avaient été construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947.

En effet, chacun doit bien se douter que les loyers et charges afférents à de tels biens « *nouveaux* » ne sont théoriquement pas comparables à ceux d'un secteur ancien. Aussi le risque d'une augmentation conséquente est-il bel et bien réel. Cette problématique avait été partiellement anticipée en transférant la propriété de ces appartements substitués ou venant en compensation à l'État.

Par ce transfert, l'État peut ainsi jouer pleinement le rôle social qui est le sien, en faisant en sorte que les loyers et les charges locatives de ces locaux demeurent abordables pour les Monégasques et les autres catégories de personnes protégées. Notons, de surcroît, que de telles augmentations pèseront davantage sur les bénéficiaires de l'allocation différentielle de loyer, laquelle est sans commune mesure avec l'aide nationale au logement attribuée aux Monégasques. Il est donc impérieux que le coût global de ces nouveaux biens ne soient pas reportés sur les locataires.

Pour ce faire, le projet de loi s'efforce d'apporter deux correctifs, dont il ne surprendra personne que le premier concerne la détermination du loyer, alors que le second porte sur les charges locatives.

La fixation du loyer des biens régis par les dispositions de la loi n° 1.235 est soumise à des règles particulières prévues à l'article 18 de ladite loi. Cet article dispose ainsi que 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* ».

Si certains éléments ne posent pas de réelles difficultés, à l'instar de la localisation du bien, on peut pressentir que d'autres risquent de mal s'accorder, surtout pour la détermination du premier loyer applicable, avec des biens construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1947. En effet, comment trouver des biens soumis aux dispositions du secteur protégé qui disposent de « *qualité similaire* » et présentent « *des prestations équivalentes* » à celles de locaux neufs ? Cela s'avère tout simplement impossible.

Aussi, sauf à renoncer à poser des règles de fixation, il importe de donner une plus grande souplesse aux Services du Gouvernement Princier dans la future détermination des loyers, sans pour autant aller jusqu'aux prix appliqués au sein du secteur domanial d'habitation. Ce dernier choix serait susceptible de créer de grandes disparités entre les locataires et n'est nullement souhaitable. De plus, ces loyers risqueraient d'être bien plus bas que ceux pratiqués par les propriétaires privés, avec un risque de baisse corrélative des loyers pour les propriétaires concernés.

Dès lors, l'article 6 du projet de loi privilégie une solution de compromis en indiquant, notamment, que les loyers seront fixés par référence à des immeubles « *considérés comme étant de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes* ». Cela devrait permettre de fixer les loyers par référence au plus haut standing des biens soumis au secteur protégé, c'est-à-dire ceux ayant fait l'objet de travaux significatifs de rénovation et/ou d'amélioration.

L'article 7 du projet de loi crée, en insérant un article 18-1 nouveau, une aide nouvelle à destination des locataires. Cette aide sera destinée à compenser le montant des charges locatives des appartements substitués ou venant en compensation visés à l'article 39-1, selon un pourcentage déterminé. Pour préserver son caractère juste, cette aide doit être attribuée sous conditions de ressources des locataires. Pour le reste, les autres conditions pourront être déterminées par ordonnance souveraine, notamment quant au montant maximum des charges prises en considération et par analogie avec ce qui est pratiqué en matière d'aide nationale au logement et d'allocation différentielle au titre des loyers plafonds.

La dernière modification de la loi n° 1.235 projetée diffère des thèmes évoqués jusqu'à présent puisqu'il va être question de l'introduction de deux nouvelles catégories de personnes protégées.

Il s'agit, d'une part, des personnes ayant fait l'objet d'une adoption plénière par un Monégasque et justifiant d'au moins dix années de résidence dans la Principauté, et, d'autre part, des père et mère d'un enfant de nationalité monégasque. Ces deux catégories sont ainsi introduites, par l'article 2 du projet de loi, au sein du chiffre 2°) de l'article 3 de la loi n° 1.235, lequel concerne les personnes protégées à raison de leurs liens avec un Monégasque. Bien que ces deux dernières aient été incluses dans l'annulation prononcée par le Tribunal Suprême dans sa décision du 16 avril 2012 précitée, elles paraissent devoir être réintroduites :

- pour les personnes ayant fait l'objet d'une adoption plénière, par souci de leur assurer, conformément aux dispositions du Code civil, l'égalité en droit avec les enfants nés d'un auteur monégasque ; cette réinsertion est de surcroît cohérente avec le projet de loi n° 920 modifiant les dispositions du Code civil relatives à l'adoption et actuellement en cours d'étude par la Commission des Droits de la Femme et de la Famille ; par ailleurs, le but étant de protéger les personnes ayant une attache forte avec la Principauté, aussi bien celles nées d'un auteur monégasque que celles ayant fait l'objet d'une adoption plénière par un Monégasque devront justifier d'une résidence d'au moins dix années dans la Principauté ;

- pour les père et mère d'un enfant monégasque, car le défaut d'une telle réintroduction reviendrait :

- o en premier lieu, à laisser perdurer une distinction directe à raison du statut conjugal, alors même qu'il est question de protéger la vie familiale. La personne divorcée d'un Monégasque et parent d'un enfant étant d'ores et déjà protégée, il faudrait en déduire que le foyer issu d'un parent non marié et de son enfant de nationalité monégasque ne mériterait pas d'être protégé. Si l'on conçoit que le mariage et la vie maritale n'ouvrent pas les mêmes droits, ces considérations doivent s'effacer, en l'espèce, au profit de la protection de la vie familiale prise dans sa globalité et de l'intérêt de l'enfant ;
- o en second lieu, à maintenir une forme de discrimination indirecte au regard de la nature de filiation, selon que celle-ci est légitime ou naturelle puisque, ce faisant, l'enfant naturel de nationalité monégasque ouvre des droits moindres pour ses auteurs que l'enfant légitime, ce qui est un non-sens et contraire au principe d'égalité des filiations consacrées par les stipulations de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme.

Par conséquent, la modification apportée par cet article 2 poursuit assurément les mêmes objectifs humains et sociaux que les autres dispositions du projet de loi. Elles y trouvent donc une place à part entière, fortes des principes qu'elles entendent promouvoir.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

* *
*

PROJET DE LOI

Article premier

Il est inséré, à l'article premier 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, un second alinéa rédigé comme suit :

« Sont également soumis aux dispositions de la présente loi les locaux à usage d'habitation qui, bien que construits ou achevés après le 1^{er} septembre 1947 :

- se substituent, en application de l'article 39-1, à des locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 soumis aux dispositions de la présente loi et qui ont fait l'objet de travaux régulièrement autorisés de démolition intégrale ;
- compensent, en application de l'article 39-1, le défaut de construction des locaux substitués visés au tiret précédent. »

Article 2

Le chiffre 2° de l'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« 2° les personnes nées d'un auteur monégasque et justifiant d'au moins dix années de résidence dans la Principauté ; les personnes ayant fait l'objet d'une adoption plénière par une personne monégasque justifiant d'au moins dix années de résidence en Principauté ; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques ; les personnes divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants nés de cette union ; les père et mère d'enfant monégasque. »

Article 3

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

« Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut démolir l'intégralité de son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble.

À l'issue des travaux, il peut disposer et jouir librement des locaux reconstruits, sous réserve des dispositions du second alinéa de l'article premier.

Lorsque l'immeuble visé à l'alinéa premier est occupé, le propriétaire doit donner congé à son locataire. Ce dernier dispose du droit d'être relogé par l'État, à titre provisoire ou définitif. Le propriétaire versera à l'État une indemnité d'éviction pour chaque locataire ayant droit à un relogement.

Le relogement du locataire évincé doit être effectué dans un appartement a minima de typologie identique, sauf si le besoin normal est inférieur, présentant des qualités au moins comparables à celles du local initial et sans que le montant du loyer excède celui résultant du bail en cours.

Le propriétaire qui entend donner congé à son locataire conformément à l'alinéa précédent doit en informer l'État et le locataire, au moins six mois avant la délivrance du congé adressé au locataire. L'information et la délivrance dudit congé précitées sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire.

Le préavis applicable au congé est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et préciser au locataire qu'il sera procédé à son relogement par l'État. L'État est également informé par le propriétaire, concomitamment et dans les conditions de forme précitées, du congé ainsi délivré. L'État adresse dans les mêmes conditions de forme et dans un délai de six mois à compter de la réception de l'information dudit congé, une offre de relogement au locataire évincé.

Le locataire qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord au propriétaire et à l'État dans le délai d'un mois à compter de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la signification de l'acte, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

Le locataire évincé est tenu de mettre le local qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'expiration du préavis applicable au congé. En cas de contestation, le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés et saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion.

L'État informe le locataire de l'achèvement des travaux dans un délai de trois mois à compter du récolement définitif de l'immeuble. Lorsque le locataire relève du chiffre 1°) de l'article 3 et qu'il a été relogé dans un appartement dépendant du domaine de l'État ou qu'il relève des chiffres 2°) à 4°) de l'article 3, mais qu'il a été relogé provisoirement dans un appartement soumis au droit de préemption visé à l'article 38 dont l'État est propriétaire, l'État lui indique qu'il peut demander à être réintégré prioritairement, dans un délai maximum d'un mois, dans l'un des locaux à usage d'habitation de même type que celui qu'il occupait avant les travaux venant en substitution ou en compensation, en application de l'article 39-1, au local dont il a été évincé en raison desdits travaux. Le cas échéant, le locataire disposera d'un délai de 3 mois pour réintégrer le local substitué et libérer le logement provisoire.

En cas de refus exprès ou en l'absence de réponse dans le délai d'un mois, le locataire est maintenu dans le local au sein duquel il a été relogé.

Lorsque le locataire relève du chiffre 1°) de l'article 3, mais qu'il n'a pas été relogé dans un appartement dépendant du domaine de l'État ou qu'il relève des chiffres 2°) à 4°) et qu'il n'a pas été relogé dans un appartement soumis au droit de préemption visé à l'article 38 dont l'État est propriétaire, l'État lui notifie qu'il sera procédé à sa réintégration dans un délai de six mois à compter de la notification.

Les informations et notifications exigées au titre des deux précédents alinéas sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire. »

Article 4

Le deuxième alinéa de l'article 14-1 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Lorsque le local occupé par son locataire est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le propriétaire doit le reloger provisoirement jusqu'à l'achèvement des travaux dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours. Ce local doit correspondre à la même typologie que celui du locataire évincé et présenter des qualités au moins comparables à celles du local initial. »

Article 5

Le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Peut donner congé à son locataire le propriétaire qui, régulièrement autorisé, entend effectuer des travaux autres que ceux visés aux articles 14 et 14-1, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux. Ce congé doit être adressé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou notifié par acte extrajudiciaire. Le préavis applicable à ce congé est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et comporter une offre de relogement en précisant les caractéristiques du local de remplacement. Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14-1. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait. »

Article 6

Le premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux de même type 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 considérés comme étant de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes. »

Article 7

Il est inséré, après l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, un article 18-1 rédigé comme suit :

« Article 18-1 : Une aide est attribuée par l'État au locataire des locaux à usage d'habitation substitués ou venant en compensation visés à l'article 39-1 pour le paiement de ses charges locatives, hors consommations, de sorte que les sommes qu'il verse pour leur paiement ne puissent excéder 20% du loyer dont il s'acquitte. Cette aide est servie, sous condition de ressources, dans des conditions et selon des modalités déterminées par ordonnance souveraine. »

Article 8

Un article 39-1 est inséré dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, dont les dispositions sont les suivantes :

« Sans préjudice de l'application des prescriptions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la construction et à la voirie, lorsqu'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la présente loi font l'objet de travaux de démolition intégrale en vue d'une reconstruction, les autorisations de démolir, ou les autorisations de démolir et de construire lorsque les deux demandes sont présentées concomitamment ne peuvent être délivrées à une personne physique ou une personne morale de droit privé qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- 1°) le projet de construction doit prévoir la construction spécifique d'un nombre identique de locaux à usage d'habitation se substituant à ceux qui sont détruits et qui relevaient de la présente loi au jour du dépôt de la demande d'autorisation de travaux ; le local venant en substitution doit être de même type que le local à usage d'habitation auquel il se substitue, être situé au moins au même étage et disposer d'une surface au moins égale à celle de ce dernier, calculée à partir de critères identiques à ceux ayant servi à la détermination de la surface du local auquel il se substitue ; la construction spécifique précitée peut toutefois être exigée au titre de toute autre demande d'autorisation de travaux ; il peut aussi être procédé à la dation de locaux de compensation existants et actuellement non soumis à la présente loi répondant aux mêmes critères et présentant des qualités équivalentes aux locaux de substitution qui auraient pu être construits et en nombre identique ;*
- 2°) l'octroi par l'État, en contrepartie de la construction du ou des locaux à usage d'habitation substitués ou de la dation de locaux venant en compensation visés au chiffre 1°) du présent article, d'une majoration du volume constructible par rapport à celui qui était occupé par l'immeuble détruit ; sans que cette majoration ne puisse toutefois excéder les limites prévues par les prescriptions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la construction et à la voirie ;*

- 3°) la cession à l'État, lors de l'achèvement des travaux, des locaux à usage d'habitation substitués ou venant en compensation visés au chiffre 1°).*

Les modalités ainsi que le prix de cession de ces locaux à usage d'habitation sont fixées par l'accord commun du propriétaire ou son représentant dûment mandaté à cet effet et du Ministre d'État. Cet accord est formalisé par écrit préalablement à la délivrance de l'autorisation de démolir prévue à l'article 14.

Le prix de cession sera calculé en prenant comme base le coût de construction.

L'accord de cession s'impose aux ayants droit du propriétaire et s'il y a lieu aux acquéreurs successifs des locaux dont l'acquisition serait antérieure au transfert de propriété desdits locaux à l'État.

La responsabilité de l'État ne saurait être recherchée pour le cas où le projet de construction ne pourrait être réalisé du fait de l'échec des négociations menées en vue de la conclusion de cet accord.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux demandes d'autorisation de travaux de démolition intégrale pour lesquelles la majoration du volume constructible ne peut être octroyée en raison d'une impossibilité matérielle. »

II. RAPPORT DU CONSEIL NATIONAL

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI, N° 1006, RELATIF À LA SAUVEGARDE ET À LA RECONSTRUCTION DES LOCAUX À USAGE D'HABITATION RELEVANT DES DISPOSITIONS 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

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :
Monsieur Franck LOBONO)

Le projet de loi relatif à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions 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, a été transmis au Secrétariat Général du Conseil National et enregistré par celui-ci, le 12 décembre 2019, sous le numéro 1006. Il a été renvoyé, lors de la Séance Publique du même jour, devant la Commission du Logement.

Ce projet de loi, issu de la transformation de la proposition de loi n° 239, dont l'intitulé est semblable, poursuit les mêmes objectifs que cette dernière. Aussi votre Rapporteur rappelle que ceux-ci sont au nombre de trois et consistent respectivement à :

- mettre fin à la disparition programmée des locaux du secteur protégé au fil des promotions immobilières. La conciliation des intérêts sociaux et des intérêts économiques ayant été en permanence dans l'esprit de la Commission ;
- assurer la transformation et le renouvellement du secteur protégé pour permettre, à terme, aux catégories protégées de vivre dans des immeubles plus confortables, dignes de ce que l'on est en droit de trouver en Principauté de Monaco ;

- libérer, à terme, le propriétaire privé des contraintes inhérentes à la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, en faisant jouer le rôle social à l'État.

En outre, le projet de loi use des mêmes leviers que la proposition de loi pour assurer la sauvegarde et la reconstruction des appartements du secteur protégé, à savoir :

- la construction, par le propriétaire, de nouveaux locaux à usage d'habitation destinés à venir en substitution à ceux détruits ou, à défaut, la dation, par celui-ci, d'appartements « *de compensation* » ;
- l'octroi au propriétaire de justes contreparties financières consistant, notamment, en la possibilité d'obtenir, auprès des Services de l'État, une majoration du volume constructible par rapport à celui qui était occupé par l'immeuble détruit ;
- le repositionnement de l'État en tant qu'acteur principal et stratégique du secteur protégé, afin qu'il puisse assumer et jouer pleinement son rôle social, d'une part, en prenant en charge le relogement des personnes dont le local d'habitation fait l'objet de travaux de démolition totale en vue d'une reconstruction et, d'autre part, en assurant la gestion des appartements de substitution ou de compensation dont il devient propriétaire.

Soucieuse de s'assurer que les objectifs de la future loi puissent être atteints de la façon la plus efficiente possible, la Commission a entendu prendre en considération les intérêts et remarques légitimes des différentes parties en présence. À ce titre, votre Rapporteur remercie l'Association des Enfants du Pays, l'Association des Locataires de Monaco, le Syndicat des Promoteurs Immobiliers et l'ensemble des promoteurs immobiliers rencontrés, les Notaires, l'Ordre des Architectes de Monaco et la Chambre Immobilière Monégasque, d'avoir pris part aux consultations réalisées par la Commission. Votre Rapporteur remercie également le Département des Finances et de l'Économie, le Département de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme, la Direction des Affaires Juridiques, la Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et la Direction de l'Habitat, pour leur disponibilité et la qualité des nombreux échanges intervenus durant l'étude de ce projet de loi. Ce grand nombre d'échanges, avec les personnes et les Services de l'État concernés par la mise en œuvre de la future loi, a permis de mettre en lumière les enjeux pratiques liés au fonctionnement du dispositif projeté, tant vis-à-vis de l'État, que des propriétaires, des promoteurs

immobiliers et des locataires. Aussi, votre Rapporteur déplore que l'Association des Propriétaires de Monaco ait refusé l'invitation de la Commission et se soit, dès lors, abstenue de faire part de ses remarques et de ses observations au sujet de ce projet de loi.

Plusieurs aspects de ce texte ont dès lors fait l'objet d'une étude approfondie de la part de la Commission, à savoir :

- la redéfinition des personnes protégées au titre de la loi n° 1.235 ;
- la procédure de relogement du locataire évincé à la suite de la démolition intégrale du local d'habitation, ainsi que, à la suite d'une suggestion formulée par le Gouvernement, la possibilité, pour le locataire, d'un local d'habitation soumis à la loi n° 1.235, de l'affecter partiellement à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle de nature commerciale ;
- les mécanismes juridiques permettant d'assurer la sauvegarde et la reconstruction des appartements du secteur protégé.

S'agissant, en premier lieu, de la redéfinition des personnes protégées au titre de la loi n° 1.235, votre Rapporteur précise que, dans la continuité des discussions intervenues au sein de la Commission de Législation à l'occasion de l'étude du projet de loi n° 993 portant reconnaissance des « Enfants du pays » et de leur contribution au développement de la Principauté de Monaco, la réflexion de la Commission a porté sur l'ensemble de l'article 3 de la loi n° 1.235.

À ce titre, votre Rapporteur rappelle qu'actuellement, hormis le cas des personnes de nationalité monégasque, schématiquement, les rangs de priorité définis dans ce texte reposent, pour la catégorie 2, sur les liens personnels ou familiaux avec les Monégasques et, pour la catégorie 3, sur la naissance et la présence sur le territoire de la Principauté.

Ainsi, les Conseillers Nationaux ont observé, qu'en l'état actuel de la rédaction de ce texte, une personne de nationalité étrangère ayant un lien personnel avec une personne monégasque bénéficie, même en l'absence de fortes attaches à Monaco, d'un rang de priorité supérieur à celui des Enfants du Pays, présents sur le territoire depuis leur naissance, voire parfois depuis plusieurs générations. Aussi, les élus ont, dans un premier temps, souhaité modifier le chiffre 2 de l'article 3 de la loi, afin de prévoir que ces personnes devront, en outre, justifier d'une durée de résidence de dix ans en Principauté lorsque :

- l'un de leurs auteurs est de nationalité monégasque au moment où elles demandent à être logées dans le secteur protégé ;
- elles ont la qualité de partenaires d'un contrat de vie commune survivant d'une personne de nationalité monégasque, à la condition toutefois qu'elles n'aient pas conclu un nouveau contrat de vie commune ou ne se soient pas, depuis lors, mariées ou remariées ;
- elles ont été adoptées par une personne de nationalité monégasque ;
- père ou mère d'un enfant de nationalité monégasque, elles ont eu la charge effective de leur enfant pendant au moins dix ans.

En outre, votre Rapporteur précise que la Commission a également entendu tenir compte de certaines situations particulières engendrées par des liens personnels avec des Monégasques et, en particulier, de celles :

- d'une part, des conjoints survivants de Monégasques qui, à défaut de remariage, doivent pouvoir demeurer des personnes protégées au titre de cette loi, dans la mesure où elles auraient vocation à acquérir la nationalité monégasque à l'issue de dix ans après leur mariage avec la personne monégasque ; et
- d'autre part, des père et mère d'un enfant de nationalité monégasque qui, en cas de séparation, doivent, dans l'intérêt de l'enfant, pouvoir conserver un lien avec lui, dès lors qu'ils assurent son entretien et son éducation et que leur domicile constitue sa résidence habituelle ou occasionnelle.

Enfin, si, pour des raisons de lisibilité, la Commission a décidé d'introduire une énumération par tirets au sein de ce chiffre, afin de lister les différentes personnes concernées par ce rang de priorité, une telle présentation n'a pas vocation à créer une hiérarchie au sein de ce même chiffre, mais seulement à faciliter sa lecture. À ce titre, votre Rapporteur rappelle, qu'en pratique, en présence de plusieurs candidats relevant d'un même rang de priorité, le propriétaire d'un appartement du secteur protégé demeure libre de choisir son locataire.

Dans un deuxième temps, dans la continuité des travaux menés par la Commission de Législation au sujet du projet de loi n° 993 précité, et notamment comme cela figure au sein du rapport établi à cette occasion, les élus ont souhaité que les Petits Enfants du Pays, c'est-à-dire les personnes nées à Monaco, y résidant depuis leur naissance et dont l'un des auteurs y est également né et y résidait au moment de cette naissance, soient visés au chiffre 3 de l'article 2 de la loi n° 1.235 et bénéficient, dès lors, d'un rang de protection plus élevé que les Enfants du Pays, c'est-à-dire les personnes nées à Monaco et y ayant toujours vécu. Votre Rapporteur précise toutefois que ces dernières, mentionnées au chiffre 4 dudit article, continueront, quant à elles, à bénéficier d'un rang de priorité supérieur aux personnes justifiant de quarante années de résidence en Principauté, que l'on nomme communément les Gens du Pays.

Toutefois, conscients du fait que les modifications apportées ont pour effet de restreindre la catégorie des personnes protégées en raison de leurs liens personnels avec un Monégasque, les membres de la Commission ont, dans un troisième temps, souhaité indiquer, au sein d'un article 10 nouveau du projet de loi, que ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux personnes qui, au moment de l'entrée en vigueur de la future loi :

- soit, sont inscrites sur le registre visé à l'article 6 en tant que personnes protégées en application du chiffre 2 de l'article 3, dans sa rédaction issue de la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ;
- soit, justifient d'une résidence en Principauté dans un local d'habitation régi par les dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Votre Rapporteur souhaite souligner que cette disposition exceptionnelle, qui s'apparente à une « clause de sauvegarde », a été introduite par la Commission aux fins de répondre à des préoccupations humaines et sociales de l'Assemblée qui a entendu éviter que les personnes concernées ne puissent pas ou ne puissent plus se loger à Monaco. Ce texte permet, en effet, de maintenir les personnes visées dans la situation dans laquelle elles se trouvaient avant l'entrée en vigueur de la loi.

Concernant, en deuxième lieu, la procédure de relogement des locataires évincés à la suite de la démolition intégrale du local d'habitation, trois points ont retenu l'attention de la Commission, à savoir :

- les délais dans lesquels la procédure devra être mise en œuvre ;
- le caractère définitif du relogement effectué par l'État ;
- le coût que peut représenter le relogement pour le locataire.

Dans le cadre de l'étude de la procédure de relogement, quatre délais ont fait l'objet d'une analyse particulière de la part de la Commission :

- le délai dans lequel le locataire devra être informé du projet de démolition de l'immeuble dont le point de départ n'était pas forcément lisible d'un point de vue opérationnel et qui, d'un commun accord entre le Conseil National et le Gouvernement, démarrera « *dans le mois qui suit la réception de la preuve du dépôt de la demande de permis de démolir et de construire qu'il a sollicités auprès de l'Administration* » ;
- le délai dans lequel le congé proprement dit doit être notifié au locataire, lequel ne pourra démarrer avant que les autorisations de démolir et de construire délivrées ne soient devenues définitives ;
- le délai dans lequel l'État devra adresser une offre de relogement au locataire qui, en accord avec le Gouvernement, a été fixé à trois mois à compter de la délivrance du congé ;
- le délai dont dispose le locataire pour répondre à l'offre de relogement qui lui est adressée, qui a été fixé à un mois.

Par ailleurs, désireux de simplifier le relogement des locataires évincés à la suite de la démolition totale du local d'habitation, les membres de la Commission ont considéré que la procédure de réintégration dans l'un des locaux à usage d'habitation de même type que celui qu'il occupait avant les travaux, venant en substitution ou en compensation, devait être remplacée par une procédure de relogement définitif. À cette fin, ils ont prévu, en accord avec le Gouvernement, que :

- lorsque le locataire est monégasque, l'État lui adresse une offre de relogement définitif dans un appartement domanial, et ce, « hors procédure classique d'attribution des logements domaniaux » ;

- lorsque le locataire a un lien personnel avec un Monégasque, est un Petit Enfant du Pays, un Enfant du Pays ou fait partie des Gens du Pays, tels que définis précédemment, l'État lui adresse une offre de relogement définitif dans un appartement soumis aux dispositions de ladite loi, et ce, sans qu'il soit fait application de la procédure traditionnelle de mise en location prévue par la loi n° 1.235.

La Commission a toutefois prévu la possibilité que le locataire évincé puisse être provisoirement relogé par l'État lorsque, à défaut de logement disponible, son relogement à titre définitif s'avère impossible. Elle a, en effet, prévu qu'en l'absence de logement disponible, le locataire est, dans l'attente de son relogement définitif dans un appartement domanial ou régi par la loi n° 1.235, provisoirement relogé, par l'État dans un appartement présentant des qualités au moins comparables à celles du local initial, relevant de l'un des secteurs d'habitation susmentionnés ou d'un autre secteur d'habitation.

Par ailleurs, soucieux de ne pas faire peser les conséquences financières du relogement sur le locataire évincé, les élus ont prévu que les frais normaux de déménagement seraient, dans tous les cas, à la charge de l'État. De plus, la Commission a souhaité que les dépenses restant à sa charge, au titre du paiement du loyer et des charges locatives exigibles pour le local à usage d'habitation au sein duquel il est relogé, n'excèdent pas, celles dont il s'acquitte au titre du bail en cours dont il était précédemment titulaire avant son relogement. À ce titre, votre Rapporteur précise qu'il sera tenu compte dans ce calcul des diverses aides dont pourraient bénéficier le locataire et notamment, le cas échéant, de l'aide prévue par l'article 18-1 pour le paiement de ses charges locatives, hors consommations.

À cet égard, votre Rapporteur indique que, si la prise en charge des frais normaux de déménagement a été acceptée par le Gouvernement, celui-ci a, en revanche, indiqué à la Commission que, dans la mesure où le relogement peut avoir lieu dans un appartement de meilleure qualité, il lui paraissait préférable de prévoir que, dans le cadre du relogement, *« le loyer proposé devra être en adéquation avec les revenus du foyer déduction faite, s'il y a lieu de l'Aide Nationale au Logement ou l'Allocation Différentielle de Loyer, et le cas échéant, de l'aide prévue à l'article 18-1 »*. Cette contreproposition permettant d'éviter que le nouveau loyer et les charges dont devra s'acquitter le locataire soient disproportionnés par rapport à ses revenus, elle a été accueillie favorablement par la Commission.

En outre, concernant l'aide pour le paiement des charges locatives, hors consommations, introduite à l'article 18-1 de la loi, le Gouvernement a indiqué à la Commission que les personnes de nationalité monégasque bénéficient déjà d'une aide plus avantageuse dans le cadre de l'Aide Nationale au Logement. Les élus ont donc accepté que son bénéfice soit réservé à toutes les personnes protégées autre que des Monégasques.

Enfin, votre Rapporteur indique que, lors des réunions de travail, faisant suite aux échanges intervenus avec l'Association des Enfants du Pays, le Gouvernement a proposé à la Commission d'introduire un amendement d'ajout dans le projet de loi, aux fins de permettre aux locataires d'un appartement sous loi de pouvoir y domicilier une activité professionnelle, y compris commerciale, sous réserve, notamment, de l'accord du propriétaire et d'un exercice de l'activité en nom personnel. Le Gouvernement a, en outre, suggéré que les dispositions plus favorables de la loi n° 1.490 du 23 juin 2020 s'appliquent aux locaux du secteur protégé dont l'État est propriétaire lorsque le locataire est de nationalité monégasque ou l'une des personnes visées au second alinéa de l'article premier de la loi n° 1.490 précitée. De telles propositions permettant aux personnes concernées d'exercer plus facilement leur activité associative, professionnelle ou commerciale, elles ont reçu un accueil très favorable de la part des membres de la Commission.

En dernier lieu, les travaux de la Commission ont porté sur les mécanismes juridiques permettant d'assurer la sauvegarde et la reconstruction des appartements du secteur protégé.

Dans ce cadre, l'attention des élus a été attirée sur deux écueils auxquels pourrait conduire l'application de la future loi et qui devaient être évités, à savoir porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et dissuader les propriétaires et les promoteurs de réaliser des opérations immobilières. À ce titre, les membres de la Commission se sont attachés à conserver, à Monaco, une activité économique forte, notamment grâce à la promotion immobilière.

C'est pourquoi, conscients des sujétions que la législation du secteur protégé fait peser sur les propriétaires depuis maintenant plus de soixante-dix ans et désireux de leur permettre de s'en libérer à l'avenir, les membres de la Commission ont souhaité que plusieurs contreparties légitimes leur soient accordées. Ainsi, les élus ont considéré, qu'en plus du paiement par l'État d'un prix de cession des locaux de substitution ou de compensation, calculé en prenant comme base le coût

de la construction, le propriétaire devait bénéficier, de plein droit, de l'octroi d'une majoration du volume constructible, comme l'indique d'ailleurs l'exposé des motifs du projet de loi et comme le prévoyait également la proposition de loi du Conseil National. Ce faisant, la Commission a eu pour objectif que l'ensemble de ces compensations permettent de conclure que l'effort demandé aux propriétaires, qui consiste pour l'essentiel à accepter l'existence d'une copropriété avec l'État dans leur nouvel immeuble, soit proportionné au regard de l'objectif d'intérêt général poursuivi par cette loi qui est, rappelons-le, celui du maintien d'une population stable en Principauté grâce à la sauvegarde du secteur protégé.

De surcroît, votre Rapporteur souligne qu'un travail a été mené en étroite concertation avec les représentants des différents acteurs économiques concernés, en vue de préserver l'équilibre économique des futures opérations de construction et ainsi s'assurer que les opérations de construction pourront être réalisées dans de bonnes conditions sous l'empire de la future loi. Ce travail a porté, d'une part, sur les appartements cédés à l'État en remplacement de ceux qui seront détruits à la suite de la démolition intégrale et, d'autre part, sur les compensations octroyées par l'État en contrepartie de cette cession.

Ainsi, s'agissant, en premier lieu, des appartements cédés à l'État, l'attention des élus a été attirée sur le fait que les nouvelles normes de construction imposant l'édification d'appartements plus grands, si des appartements de même type que ceux qui ont été détruits devaient être construits dans le nouvel immeuble, ceux-ci pourraient occuper une surface trop importante, ce qui aurait pour effet de fragiliser l'équilibre financier de l'opération. Aussi, désireux d'éviter que le dispositif de la future loi dissuade les propriétaires et les promoteurs immobiliers de réaliser des opérations immobilières en Principauté, les élus ont estimé que, pour déterminer les caractéristiques des appartements de substitution ou de compensation, il convenait de prendre en considération la surface des appartements détruits et non leur typologie.

Partageant le constat de la Commission, le Gouvernement a suggéré de préciser que la surface prise en considération est la « *surface intérieure* », afin d'éviter que les superficies extérieures plus importantes dans les nouvelles constructions viennent diminuer d'autant la surface intérieure des appartements de substitution cédés à l'État. Cette approche a été accueillie favorablement par la Commission, en ce qu'elle permet de retenir dans le calcul, les surfaces qui, en pratique, seront les plus utiles aux locataires de ces futurs logements.

Par ailleurs, concernant les compensations octroyées par l'État en contrepartie de la cession d'appartements de substitution ou de compensation, votre Rapporteur précise que, lors des échanges avec les acteurs économiques, il est apparu, à plusieurs reprises :

- d'une part, que la majoration de plein droit du volume constructible ne constituait pas, à elle seule, une compensation suffisante ; et
- d'autre part, que, pour parvenir à l'octroi de compensations satisfaisantes, il conviendrait de prévoir des dérogations aux prescriptions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la construction et à la voirie, afin qu'il soit possible de construire des étages supplémentaires.

Aussi, soucieuse de préserver la rentabilité économique de ces opérations de construction immobilière et protéger le droit de propriété des personnes concernées, la Commission a souhaité que la majoration du volume constructible, dont bénéficiera de plein droit le propriétaire, puisse excéder, dans la limite d'un étage, les limites prévues par les prescriptions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la construction et à la voirie.

Dans un premier temps, le Gouvernement a indiqué à la Commission que, pour des raisons urbanistiques tenant notamment à l'existence de dérogations préexistantes relatives à la hauteur sous plafond, il n'était pas favorable à ce que le propriétaire ou le promoteur immobilier soit autorisé, par dérogation à la réglementation d'urbanisme, à construire un étage supplémentaire.

Cependant, dans un deuxième temps, le Gouvernement a précisé que, « *conscient, d'une part, de la protection que les tribunaux accordent au droit de propriété et, soucieux, d'autre part, de la conservation du secteur protégé, [il était] disposé à recevoir l'amendement sous réserve que la majoration envisagée soit encadrée pour sauvegarder l'équilibre urbanistique de la Principauté* ».

Dans un troisième et dernier temps, après s'être enquis des remarques et des observations des acteurs économiques concernés, le Conseil National et le Gouvernement ont travaillé de concert, afin de décider si cet étage supplémentaire devait constituer à la fois la compensation accordée par l'État et la mesure de la surface qui devra être cédée à celui-ci par le propriétaire de locaux à usage d'habitation soumis à la loi n° 1.235 ayant fait l'objet d'une démolition

intégrale. En d'autres termes, la question s'est posée de savoir si ce sont ces étages supplémentaires, qui pourront être construits grâce à l'octroi par l'État d'une majoration du volume constructible, qui lui seront cédés.

Ainsi, partageant la volonté de sauvegarder le secteur protégé en Principauté, le Conseil National et le Gouvernement se sont, avant toute chose, attachés à déterminer, si et dans quelle mesure, la cession à l'État d'un seul étage dans le nouvel immeuble allait entraîner la perte de surfaces relevant du secteur protégé. Votre Rapporteur souligne, qu'à cette occasion, il a été décidé, d'un commun accord entre nos deux Institutions, que :

- par principe, le projet prévoira, pour la construction des locaux à usage d'habitation de substitution dans le nouvel immeuble, l'affectation d'un étage spécifique au sein de l'immeuble reconstruit, situé à l'étage médian ou, en cas de nombre d'étages pair, à l'unité supérieure ; et que
- par exception, lorsque la surface intérieure des locaux à usage d'habitation de cet étage spécifique serait inférieure à la surface intérieure des locaux relevant de la loi n° 1.235 qui seront détruits, le projet de construction prévoira, pour la construction des locaux de substitution, l'affectation spécifique d'un deuxième étage au sein de l'immeuble reconstruit, situé directement au-dessus du premier.

Cette solution est apparue équilibrée, dans la mesure où si, dans certains cas, la construction d'un second étage ne permettra pas de disposer d'une surface suffisante pour reconstruire l'ensemble des appartements sous loi détruits, dans d'autres, il sera possible de construire davantage d'appartements que ceux qui ont été détruits. Votre Rapporteur rappelle, en effet, que la construction du second étage a lieu dès lors que « *la surface intérieure des locaux à usage d'habitation de cet étage spécifique serait inférieure à la surface intérieure des locaux relevant de la loi n° 1.235 qui seront détruits* » et souligne que la loi indique explicitement que ces deux étages « *sont exclusivement composés de locaux de substitution* ». La mise en œuvre du texte engendra par conséquent une sorte « *d'effet de cliquet* » grâce auquel l'État pourra récupérer davantage de surfaces de locaux relevant du secteur protégé que celles qui ont été détruites lors de la démolition de l'immeuble. À cet égard, votre Rapporteur précise que la cession de cet excédent d'appartements au profit de l'État n'engendrera pas de pertes financières pour le propriétaire ou le promoteur,

puisque l'État rachètera le second étage, ainsi que les caves et places de stationnement automobiles des appartements qui s'y trouvent à un prix calculé sur la base du coût de la construction.

Afin d'éviter une application trop rigide du futur dispositif, le texte prévoit que, si le propriétaire le demande, le projet de construction pourra, sous réserve de l'accord de l'État, ne pas prévoir la construction de locaux à usage d'habitation de substitution au sein de l'immeuble reconstruit. Dans ce cas, il sera procédé, au choix de l'État, soit :

- en compensation, à la cession au profit de l'État de locaux existants, non régis par les dispositions de la présente loi, construits et achevés après le 1^{er} septembre 1947, et présentant des surfaces et qualités équivalentes aux locaux de substitution ;
- à la cession d'autres locaux de substitution dans le cadre d'une opération de construction.

Pour préserver les intérêts de l'État et s'assurer de la qualité de la compensation proposée par le propriétaire, le texte confie à un arrêté ministériel le soin de fixer les critères objectifs permettant de déterminer l'équivalence des surfaces et qualités des logements existants cédés en compensation, ainsi que les modalités d'appréciation de cette équivalence. De plus, dans le cadre des échanges avec le Conseil National, le Ministre d'État a indiqué que, conformément à une demande de l'Assemblée, serait instauré, à cet effet, un comité consultatif *ad hoc* composé exclusivement de membres de l'Administration et du Conseil National.

Dès lors, la Commission a estimé qu'il serait préférable, à l'instar de ce qui a été fait dans diverses autres lois, de préciser, dans la loi, que « *cet arrêté ministériel prévoit, en outre, que, dans ce cadre, un avis est émis par un comité consultatif comprenant des représentants du Gouvernement et du Conseil National. Sa composition est pour le reste fixée par ledit arrêté ministériel qui en détermine également les modalités de fonctionnement.* ».

En outre, le Gouvernement a suggéré à la Commission que le futur dispositif ne s'applique pas aux demandes d'autorisation de construire ou de démolir déposées antérieurement à la date de son entrée en vigueur et qui, étant recevables, ont donné lieu, au plus tard à cette date à la délivrance d'un récépissé. Une telle précision étant conforme au principe de sécurité juridique, la Commission a accepté que le texte ne s'applique pas à ces demandes, lesquelles sont, d'après les renseignements fournis par

le Gouvernement, très peu nombreuses.

Pour conclure, votre Rapporteur se félicite de l'aboutissement de l'étude de ce texte, qui constitue une étape historique pour la Principauté, en ce qu'il signe la fin de la destruction progressive du Secteur Protégé. Ce texte met également un terme à l'épée de Damoclès qui pesait sur la tête de nombreux locataires, pouvant recevoir à tout moment un congé remettant en question leur vie en Principauté malgré des attaches de longue date. Enfin, ce texte est également historique car il libère les propriétaires concernés de toute restriction locative dans le nouvel immeuble, l'État étant désormais le seul à y jouer un rôle social dans les étages concernés.

Sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, votre Rapporteur en vient désormais à l'exposé technique des remarques et amendements de la Commission du Logement.



L'article 2 du projet de loi modifie les termes du chiffre 2 de l'article 3 de la loi n° 1.235 qui définit les personnes protégées en raison de leurs liens personnels ou familiaux avec les Monégasques. Toutefois, dans la continuité des discussions intervenues au sein de la Commission de Législation à l'occasion de l'étude du projet de loi n° 993 portant reconnaissance des « Enfants du pays » et de leur contribution au développement de la Principauté de Monaco, la réflexion de la Commission a porté sur l'ensemble de l'article 3 de la loi n° 1.235. Outre ces éléments, les discussions ont également porté sur les personnes protégées en raison de leur naissance et de leur présence sur le territoire de la Principauté.

Dans la mesure où les modifications apportées à l'article 3 de la loi n° 1.235 ont été pleinement explicitées au titre de la partie générale du rapport, en ce qu'il s'agissait d'un point fondamental pour la Commission, votre Rapporteur vous invite à vous y référer, n'ayant pas d'éléments complémentaires à ajouter.

Comme cela a été évoqué précédemment, la Commission a donc amendé l'article 2 du projet de loi et y a, en outre, inséré un article 10 nouveau.



Par, ailleurs, dans la mesure où l'indemnité mentionnée au troisième alinéa de l'article 14 de la loi n° 1.235, modifiée, est versée à l'État et non au locataire, la Commission a estimé qu'elle ne devrait pas être qualifiée d'indemnité « d'éviction ». Elle a donc amendé l'article 3 du projet de loi, afin de supprimer ce terme.

En outre, le Gouvernement a suggéré que le versement de cette indemnité ait lieu dans les conditions déterminées par arrêté ministériel, afin, en particulier, que ce texte puisse fixer le montant maximal de cette dernière, ce que la Commission a accepté.

De surcroît, la Commission du Logement a apporté plusieurs autres modifications aux dispositions de l'article 3 du projet de loi, aux fins de rationaliser la procédure de relogement, d'en simplifier la mise en œuvre et d'éviter que le relogement engendre des dépenses supplémentaires à la charge des locataires concernés.

Ainsi, dans le but de rationaliser la procédure de relogement, les membres de la Commission ont estimé, d'une part, qu'une offre de relogement devait être adressée par l'État au locataire évincé dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'information dudit congé et, d'autre part, que, de son côté, le locataire devait disposer de davantage de temps pour apprécier l'offre de relogement qui lui est faite et qu'il devait, par conséquent, pouvoir y répondre dans un délai de deux mois à compter de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la notification de l'acte.

En réponse, le Gouvernement a toutefois indiqué qu'il lui serait plus efficient d'accorder un délai de réponse d'un mois au locataire. Les membres de la Commission ayant relevé que, en comparaison, le délai de réponse dans le cadre de l'attribution d'un logement domanial est actuellement de six jours, ils ont accueilli favorablement cette contreproposition.

Par ailleurs, pour une meilleure lisibilité du dispositif de la future loi, le Gouvernement a suggéré aux élus de préciser dans la loi à partir de quel moment le propriétaire peut, d'une part, informer son locataire qu'il entend lui donner congé et, d'autre part, lui faire part du congé proprement dit. Partageant la préoccupation du Gouvernement, la Commission a accepté que la loi indique que le propriétaire devra informer son locataire qu'il envisage de lui donner congé dans le mois suivant le dépôt de la demande des autorisations de démolir et de construire et que le congé lui-même ne pourra être notifié par le propriétaire à

son locataire avant que les autorisations de démolir et de construire délivrées ne soient devenues définitives.

En outre, en vue de simplifier la procédure de relogement, la Commission a, en accord avec le Gouvernement, écarté la possibilité, pour le locataire évincé, d'être réintégré dans l'un des locaux à usage d'habitation de même type que celui qu'il occupait avant les travaux, venant en substitution ou en compensation. Cette procédure de réintégration a été remplacée, ainsi que cela a été explicité dans la partie générale de ce rapport, par deux procédures de relogement définitif et une procédure de relogement provisoire. Aussi, votre Rapporteur vous propose également de vous y référer.

De même, le souhait de la Commission de ne pas faire peser les conséquences financières du relogement sur le locataire évincé ayant été développé dans la partie générale de ce rapport et n'appelant pas de nouvelles observations, votre Rapporteur ne le détaillera pas davantage.

L'article 3 du projet de loi a par conséquent été amendé par la Commission.



L'article 7 du projet de loi insère un nouvel article 18-1 au sein de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée susmentionnée, en vue de créer une aide pouvant être attribuée par l'État au locataire des locaux à usage d'habitation substitués ou venant en compensation visés à l'article 39-1 pour le paiement de ses charges locatives, hors consommations, de sorte que les sommes qu'il verse pour leur paiement ne puissent excéder 20 % du loyer dont il s'acquitte. Ce texte précise, en outre, que « *cette aide est servie, sous condition de ressources, dans des conditions et selon des modalités déterminées par ordonnance souveraine* ».

Le Gouvernement a toutefois indiqué que, les personnes de nationalité monégasque bénéficiant déjà d'une aide plus avantageuse dans le cadre de l'Aide Nationale au Logement, il convenait de réserver le bénéfice de la future allocation aux autres catégories de personnes protégées. Souscrivant à cette analyse, la Commission a accepté de modifier le texte en ce sens.

L'article 7 du projet de loi a donc été amendé.



L'article 8 du projet de loi constitue sa disposition phare, en ce qu'il définit les mécanismes juridiques permettant d'assurer la sauvegarde et la reconstruction des appartements du secteur protégé. Il a par conséquent retenu toute l'attention, tant des membres de la Commission, que du Gouvernement, qui, tenant compte des remarques et observations formulées par les différentes entités consultées, ont travaillé de concert afin de parvenir à élaborer un dispositif qui permette d'atteindre de manière efficiente l'objectif de sauvegarde du secteur protégé.

Ainsi, cet article a fait l'objet de quatre séries d'amendements, traitant respectivement :

- des appartements cédés à l'État en remplacement de ceux qui seront détruits du fait de la démolition intégrale de l'immeuble ;
- des compensations octroyées par l'État en contrepartie de cette cession ;
- des cas dans lesquels le futur dispositif ne s'appliquera pas ;
- des dispositions transitoires.

Concernant les appartements cédés à l'État en remplacement de ceux qui seront détruits, les discussions ont, dans un premier temps, porté sur la question de savoir s'il convenait de tenir compte de la typologie des appartements détruits ou de leur surface. En effet, alors que le texte précise que « *le local venant en substitution doit être de même type que le local à usage d'habitation auquel il se substitue, être situé au moins au même étage et disposer d'une surface au moins égale à celle de ce dernier, calculée à partir de critères identiques à ceux ayant servi à la détermination de la surface du local auquel il se substitue* », l'attention des élus a été attirée sur le fait que les nouvelles normes de construction imposent la construction d'appartements plus grands. Les locaux de même type, venant en substitution dans le nouvel immeuble, y occuperont, par conséquent, davantage de surface, ce qui, dès lors, diminuera la surface restant à la disposition du propriétaire.

Aussi, comme votre Rapporteur l'a précédemment évoqué, soucieux d'éviter que le dispositif de la future loi dissuade les propriétaires et les promoteurs immobiliers de réaliser des opérations immobilières en Principauté, les membres de la Commission ont estimé que devait être prise en considération, dans le cadre de l'appréciation de l'équivalence des appartements de substitution ou de compensation, la surface des appartements détruits et non leur typologie.

Souscrivant à cette idée, le Gouvernement a suggéré de préciser que la surface prise en compte soit la « *surface intérieure* », afin d'éviter que la prise en compte des superficies extérieures, plus importantes dans les nouvelles constructions, viennent diminuer la surface intérieure des appartements de substitution cédés à l'État. La Commission a accueilli favorablement cette solution, dans la mesure où, elle souhaite, elle aussi, retenir dans le calcul des surfaces, celles qui, en pratique, seront les plus utiles aux locataires de ces futurs logements.

La Commission estime cependant que l'absence de prise en compte de la typologie des appartements détruits dans la détermination des caractéristiques des appartements de substitution ne fait pas obstacle à ce que celle-ci soit abordée dans le cadre des négociations menées par le Gouvernement qui, ainsi, pourrait prendre en considération les besoins existants. De son côté, le Gouvernement a proposé d'indiquer dans la loi que « *la typologie des locaux à usage d'habitation de substitution est arrêtée par l'État, en tenant compte des normes applicables et contraintes techniques auxquelles sera soumis l'immeuble reconstruit* », ce que la Commission a accepté, dans la mesure où, en pratique, ces contraintes devront nécessairement être prises en considération.

Par ailleurs, le Gouvernement a proposé à la Commission que, dans l'intérêt du locataire, un emplacement de stationnement automobile et une cave soient rattachés aux locaux de substitution. De tels accessoires et dépendances étant effectivement très utiles au locataire, les membres de la Commission ont approuvé cette idée.

Dans un second temps, les discussions se sont concentrées sur le nombre d'étages que le propriétaire devrait céder à l'État dans le nouvel immeuble, aux fins de compenser la disparition des surfaces d'appartements sous loi qui se trouvaient dans l'immeuble détruit. En effet, comme votre Rapporteur l'a indiqué précédemment, le Gouvernement a accepté que le propriétaire soit autorisé à construire un étage supplémentaire, « *sous réserve que la majoration envisagée soit encadrée pour sauvegarder l'équilibre urbanistique de la Principauté* ». Par la suite, l'idée a été évoquée que cet étage supplémentaire constitue à la fois la compensation accordée par l'État et la mesure de la surface qui devra être cédée à l'État par le propriétaire de locaux à usage d'habitation soumis à la loi n° 1.235 ayant fait l'objet d'une démolition intégrale.

Après s'être attachés à déterminer si, et dans quelle mesure, la cession à l'État d'un seul étage dans le nouvel immeuble entraînera la perte de surfaces relevant du secteur protégé, le Conseil National et le Gouvernement se sont entendus sur le fait que, comme l'indique le a) du chiffre 1°) :

- par principe, le projet prévoira, pour la construction des locaux à usage d'habitation de substitution dans le nouvel immeuble, l'affectation d'un étage spécifique au sein de l'immeuble reconstruit, situé à l'étage médian ou, en cas de nombre d'étages pair, à l'unité supérieure ; et que
- par exception, lorsque la surface intérieure des locaux à usage d'habitation de cet étage spécifique serait inférieure à la surface intérieure des locaux relevant de la loi n° 1.235 qui seront détruits, le projet de construction prévoira, pour la construction des locaux de substitution, l'affectation spécifique d'un deuxième étage au sein de l'immeuble reconstruit, situé directement au-dessus du premier.

Ce faisant, si, dans certains cas, la construction d'un second étage ne permettra pas de disposer d'une surface suffisante pour reconstruire l'ensemble des appartements sous loi détruits, dans d'autres il sera possible de construire davantage d'appartements que ceux qui ont été détruits. Il ressort, en effet, des termes du deuxième alinéa du a) du chiffre 1°) que la construction du second étage a lieu dès lors que « *la surface intérieure des locaux à usage d'habitation de cet étage spécifique serait inférieure à la surface intérieure des locaux relevant de la loi n° 1.235 qui seront détruits* ». De surcroît, la Commission a inséré un troisième alinéa au sein du a) du chiffre 1°) aux fins de préciser que « *les étages spécifiques visés aux précédents alinéas sont exclusivement composés de locaux de substitution.* ».

Par ailleurs, afin d'éviter une application trop rigide du futur dispositif, le e) du chiffre 1°) prévoit que, si le propriétaire le demande, le projet de construction pourra, sous réserve de l'accord de l'État, ne pas prévoir la construction de locaux à usage d'habitation de substitution au sein de l'immeuble reconstruit. Dans ce cas, il sera procédé, au choix de l'État, soit :

- en compensation, à la dation au profit de l'État de locaux existants, non régis, au jour de la dation, par les dispositions de la présente loi, construits et achevés après le 1^{er} septembre 1947, et présentant des surfaces et qualités équivalentes aux locaux de substitution qui auraient pu se situer au sein du ou des étages, objets de l'affectation spécifique ;

- à la cession d'autres locaux de substitution dans le cadre d'une opération de construction.

Pour préserver les intérêts de l'État et s'assurer de la qualité de la compensation proposée par le propriétaire, le texte confié à un arrêté ministériel le soin de fixer les critères objectifs permettant de déterminer l'équivalence des surfaces et qualités des logements existants cédés en compensation, ainsi que les modalités d'appréciation de cette équivalence. De plus, dans le cadre des échanges avec le Conseil National, le Ministre d'État a indiqué que, conformément à une demande de l'Assemblée, serait instauré, à cet effet, un comité consultatif *ad hoc* composé de membres de l'Administration et du Conseil National.

Dès lors, la Commission a estimé qu'il serait préférable, à l'instar de ce qui a été fait dans diverses autres lois, de préciser, dans la loi, qu'« *en outre, dans ce cadre, un avis est rendu par un comité consultatif, composé de représentants du Gouvernement et du Conseil National, dans les conditions et selon les modalités que ledit arrêté ministériel détermine* ».

La Direction des Affaires Juridiques a cependant émis des réserves concernant cette rédaction en raison de son caractère inédit. Elle a, en effet, souligné qu'en principe, la loi détaille expressément la composition d'un comité ou confie cette tâche à un texte réglementaire. Aussi, s'inscrivant dans la démarche du « pas vers l'autre », la Commission a proposé une rédaction alternative, inspirée des dispositions des articles 3 et 27 de la loi n° 1.410 du 2 décembre 2014 sur la protection, l'autonomie et la promotion des droits et des libertés des personnes handicapées, aux termes de laquelle « *cet arrêté ministériel prévoit, en outre, que, dans ce cadre, un avis est émis par un comité consultatif comprenant des représentants du Gouvernement et du Conseil National. Sa composition est pour le reste fixée par ledit arrêté ministériel qui en détermine également les modalités de fonctionnement* », ce dont la Direction des Affaires Juridiques a convenu.

Par ailleurs, votre Rapporteur indique que les compensations octroyées en contrepartie des locaux de substitution ou de compensation cédés à l'État consacrées par la future loi sont de deux sortes. La première d'entre elles consiste en l'octroi de plein droit par l'État d'une majoration du volume constructible par rapport au volume qui était occupé par l'immeuble détruit ou par rapport au volume constructible autorisé par les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments, telles qu'inscrites au Règlement d'Urbanisme en annexe de l'Ordonnance

Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée. À ce titre le chiffre 2°) précise que l'étendue de cette compensation varie selon que la construction d'un seul étage est ou non suffisante pour permettre la restitution de l'ensemble des surfaces intérieures des locaux relevant du secteur protégé qui seront détruits. Il prévoit, en effet, selon les cas, l'octroi de plein droit par l'État d'une majoration du volume constructible, dans la limite d'un étage ou de deux étages.

En outre, votre Rapporteur souligne que l'octroi d'une majoration du volume constructible dans la limite de deux étages aura une incidence sur la hauteur de chacun des étages de l'immeuble à construire. Le troisième alinéa du chiffre 2°) précise, en effet, que dans ce cas, le propriétaire ne pourra bénéficier des dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée qui lui auraient permis de construire des étages de 3 mètres de hauteur sous plafond. La hauteur des étages de l'immeuble sera, par conséquent, limitée à 2,7 mètres.

De plus, compte tenu de l'importance de cette contrepartie, le dernier alinéa de l'article 8 du projet de loi précise que les dispositions dudit article « *ne sont pas applicables aux demandes d'autorisation de travaux de démolition intégrale pour lesquelles la majoration du volume constructible ne peut être octroyée en raison d'une impossibilité matérielle* ».

Aussi, afin d'éviter une interprétation extensive des cas dans lesquels les dispositions du présent article ne seraient pas applicables et, corrélativement, un amoindrissement de la portée du texte, la Commission a souhaité viser, au dernier alinéa de l'article 8 du projet de loi, une impossibilité « *technique ou juridique* » plutôt qu'une impossibilité « *matérielle* ».

Les élus ont en effet considéré qu'il était préférable de mentionner explicitement l'impossibilité technique et de faire, en outre, état de l'impossibilité juridique, qui a pour corollaire l'absence de dérogation de principe aux règles d'urbanisme, afin, comme cela est indiqué dans l'exposé des motifs, de tenir compte des contraintes imposées par les Ordonnances Souveraines d'urbanisme dans des quartiers, comme celui de Monaco-ville. En outre, au vu des termes employés dans le reste de cet article, la Commission a estimé que, pour des raisons de cohérence, il convenait de viser « *les demandes d'autorisation de démolir et de construire* » plutôt que les « *demandes d'autorisation de travaux de démolition intégrale* ».

Cet amendement de la Commission a été retenu par le Gouvernement qui a, en outre, visé aux cinquième et sixième alinéas du chiffre 2 deux hypothèses dans lesquelles l'octroi d'une majoration du volume constructible se heurte à une impossibilité juridique, à savoir :

- en présence de bâtiments « remarquables » soumis aux dispositions des articles 21 et 23 des dispositions générales du Règlement d'Urbanisme en annexe de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée ;
- en présence d'un immeuble situé dans un secteur réservé, tel que défini à l'article 12.1. A de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

De surcroît, la loi prévoit, à titre de compensation, le versement, à l'issue d'une négociation entre le propriétaire et l'État, d'un prix de cession des locaux de compensation, ainsi que des locaux de substitution et de leurs accessoires et dépendances (c'est-à-dire des emplacements de stationnement automobile et des caves). Comme l'indique le quatrième alinéa du chiffre 3°), ce prix de cession « sera calculé en prenant comme base le coût de la construction ». Aussi, dans un souci de prévisibilité et en réponse à une demande formulée par les représentants de l'Ordre des Architectes de Monaco, la Commission a souhaité que les éléments pris en compte dans le calcul du coût de la construction soient déterminés par arrêté ministériel.

Une telle précision est apparue d'autant plus importante aux yeux des membres de la Commission que le Gouvernement a proposé que l'accord entre le propriétaire et l'État sur le prix de cession soit formalisé par écrit préalablement au dépôt des demandes d'autorisation à la fois de démolir et de construire et qu'il soit, en outre, joint aux dites demandes. Les demandes d'autorisation de démolition et de construction seraient ainsi appréhendées ensemble et non séparément. Or, une telle approche permettant de renforcer la sécurité juridique du futur dispositif, la Commission l'a accueillie favorablement.

De plus, les dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 8 du projet de loi, relatives à la limitation de responsabilité de l'État, sont apparues surabondantes, d'une part, en raison des règles de droit commun applicables en l'espèce et, d'autre part, compte tenu de ce que l'accord devra être formalisé avant tout dépôt d'une demande d'autorisation de démolir et de construire. Cet alinéa a par conséquent été supprimé.

Enfin, le Gouvernement a suggéré à la Commission que le futur dispositif ne s'applique pas aux demandes d'autorisation de construire ou de démolir déposées antérieurement à la date de son entrée en vigueur et qui, étant recevables ont donné lieu, au plus tard à cette date à la délivrance d'un récépissé. Une telle précision étant conforme au principe de sécurité juridique, la Commission a accepté que le texte ne s'applique pas à ces demandes, lesquelles sont, d'après les renseignements fournis par le Gouvernement, très peu nombreuses.

L'article 8 du projet de loi a par conséquent été amendé et un article 10 nouveau y a été introduit.



Suite aux échanges intervenus avec l'Association des Enfants du Pays, le Gouvernement a proposé à la Commission d'introduire un article 9 nouveau au sein du projet de loi, aux fins de permettre aux locataires d'un appartement sous loi de pouvoir y domicilier une activité professionnelle, y compris commerciale. Ce texte qui, comme votre Rapporteur l'a précédemment évoqué, a reçu un accueil favorable de la part des membres de la Commission, précise dans quelles conditions les locaux soumis à la loi n° 1.235 peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale.

Ainsi, ce texte précise, en premier lieu, que dans le cas où un locataire de nationalité monégasque occupe un appartement du secteur protégé appartenant à l'État, ce dernier ou les personnes visées au second alinéa de l'article premier de la loi n° 1.490 du 23 juin 2020 relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire entendent affecter une partie de ce local à l'exercice d'une activité professionnelle au sens de la loi n° 1.490 du 23 juin 2020 précitée.

En second lieu, le texte prévoit que, lorsque le locataire, le conjoint non séparé, le partenaire d'un contrat de vie commune ou l'enfant vivant dans les lieux a un lien personnel avec un Monégasque, est un Petit Enfant du Pays, un Enfant du Pays ou fait partie des Gens du Pays, tels que définis précédemment, cette affectation partielle sera soumise à un ensemble de conditions cumulatives.

Deux d'entre elles concernent, d'une part, l'accord préalable du propriétaire et, d'autre part, l'absence d'interdiction de l'exercice de l'activité par le règlement de copropriété. À ce titre, votre Rapporteur souligne que, pour tenir compte de l'importance de

cette première condition, le Gouvernement a suggéré de compléter les dispositions transitoires de la loi aux fins d'y indiquer que les dispositions de cet article « *ne sont pas applicables, sauf accord exprès des parties, aux contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi* ». Une telle précision étant indispensable sur le plan de la sécurité juridique, elle a naturellement été retenue par la Commission.

Une autre condition tient à l'obligation de souscrire une assurance auprès d'une compagnie établie à Monaco pour les risques inhérents à l'activité exercée.

Par ailleurs quatre autres conditions ont trait aux caractéristiques de l'activité, dans la mesure où cette dernière :

- ne doit pas nécessiter, dans ledit local, la réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;
- ne doit pas donner lieu à l'embauche d'un ou plusieurs salariés ;
- peut seulement être exercée en nom personnel à l'exclusion de toute forme de société civile ou commerciale ;
- ne doit pas occasionner des nuisances excessives pour le voisinage.

Enfin, pour prévenir d'éventuelles difficultés d'articulation avec les autres régimes juridiques de baux consacrés en droit monégasque, le texte indique, en son dernier alinéa, que « *cette affectation partielle des locaux soumis à la présente loi pour l'exercice d'une activité associative, professionnelle ou commerciale ne peut entraîner, ni le changement de destination des locaux, ni l'application du statut des baux régis par la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée, ni l'application des règles particulières au bail à usage de bureau prévues par les articles 1616-1 à 1616-7 du Code civil* ».

Les articles 9 et 10 nouveaux ont donc été insérés au sein du projet de loi.



Sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite désormais à voter en faveur du présent projet de loi, tel qu'amendé par la Commission du Logement.

III. RÉPONSE DU GOUVERNEMENT PRINCIER

—

M. le Ministre d'État.-

Merci, Monsieur le Président.

Mesdames et Messieurs les Conseillers Nationaux.

En premier lieu, je remercie votre Rapporteur, Monsieur Franck LOBONO, pour la qualité et la richesse de son rapport, établi au nom de la Commission du Logement qu'il préside.

Ce rapport retrace en effet bien les différents aspects de ce projet de loi, ainsi que les étapes successives qui ont conduit à la présentation de ce texte ce soir à votre vote.

Je ne reviendrai donc pas sur le détail du dispositif qui vient d'être exposé, mais je tiens à m'associer aux remerciements formulés par Monsieur le Rapporteur aux entités qui ont fait l'objet d'une consultation.

Cette séance extraordinaire nous permet de conclure le triptyque législatif initié le 30 juin dernier.

Le troisième volet de cette réforme du secteur protégé, que nous examinons ce soir, vient compléter les intentions annoncées dans ce qui est devenu, depuis, la loi n° 1.506 du 2 juillet 2021 portant reconnaissance des « Enfants du Pays » et de leur contribution au développement de la Principauté de Monaco.

Tout d'abord, je relève que l'ordre de priorité accordé aux personnes protégées au sens du présent projet de loi rejoint les préoccupations apparues lors des échanges concernant la définition des « Enfants du Pays ». En effet, l'accès au logement protégé des personnes disposant d'attaches plus anciennes avec la Principauté, celles que Monsieur le Rapporteur appelle « Petits Enfants du Pays », sera bien favorisé. De même, la situation des personnes de nationalité étrangère qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption, que vous appelez « Gens du Pays », continuera à être prise en compte dans la catégorie venant juste après celle des « Enfants du Pays ».

Par ailleurs, en concluant mon propos le 30 juin dernier sur ce texte, qui était alors encore un projet de loi, je rappelais que le problème essentiel auquel sont confrontés les « Enfants du Pays » concerne le logement, dès lors qu'ils résident dans le secteur protégé et que leur propriétaire souhaite récupérer ou vendre son bien.

J'indiquais que la réponse de l'État à ce problème complexe était double à ce stade : la préemption pour motif social s'agissant des situations les plus sensibles et la mise en œuvre du Plan National pour le Logement des Monégasques qui aboutira, à terme, à la libération de nombreux appartements relevant du secteur protégé au profit des « Enfants du Pays ».

J'annonçais également, ce soir-là, un moyen supplémentaire pour maintenir les « Enfants du Pays » sur le sol monégasque, à savoir la recherche, avec le Conseil National, de la solution la plus adaptée pour envisager de lancer une opération qui pourrait concerner une trentaine d'appartements leur étant destinés.

Avec le texte examiné ce soir, l'État ajouterait encore un levier très important à cet ensemble, puisque ce projet de loi n° 1.006 permet, ni plus, ni moins, de préserver les logements du secteur protégé lors des opérations de reconstruction.

Ainsi que l'a très clairement indiqué Monsieur le Rapporteur, le principe consiste en effet pour l'État à récupérer, au coût de la construction, un ou deux étages dans le nouvel immeuble bâti, en fonction des surfaces de logements protégés détruites, afin d'y loger des personnes protégées au sens de la loi.

Une possibilité de dérogation à ce principe est prévue dans le projet de loi au travers de la faculté, pour le propriétaire, de proposer à l'État une autre solution de compensation dans le secteur libre.

Pour préserver les intérêts de l'État et s'assurer de la qualité de cette proposition de compensation, il importe de définir des critères objectifs destinés à l'encadrer et à apporter toutes les garanties nécessaires. Ces critères seront établis par arrêté ministériel.

Dans le même arrêté seront fixées les modalités d'appréciation de l'équivalence de la proposition faite à l'État par le propriétaire. C'est dans ce cadre que sera instauré un Comité Consultatif ad hoc qui comprendra des membres du Gouvernement et du Conseil National. Ce Comité sera chargé de rendre un avis qui permettra d'éclairer la décision finale, l'État restant libre, il faut le rappeler, d'accepter ou de refuser la proposition dérogatoire du propriétaire.

Enfin, suite à nos échanges avec l'Association des Enfants du Pays, il est apparu souhaitable, vous l'avez rappelé Monsieur le Rapporteur, d'introduire dans ce projet de loi la possibilité d'une domiciliation d'activité dans le secteur protégé en permettant l'affectation partielle des locaux concernés à l'exercice d'une activité associative, professionnelle ou commerciale dans des conditions bien définies.

Je pense que cette mesure permettra d'encourager l'esprit d'entreprise en Principauté, tout en permettant de pallier la difficulté de trouver des locaux disponibles à bas prix.

Pour conclure mon propos, je tiens à souligner l'esprit constructif dans lequel se sont déroulés nos nombreux échanges au cours de ces derniers mois et surtout au cours de ces dernières semaines pour aboutir, dans l'intérêt général, à un dispositif législatif qui permettra à la Principauté de maintenir, aux côtés des Monégasques, une grande partie des personnes qui ont contribué au développement du Pays et qui lui ont démontré tout leur attachement.

Il s'agit d'un acte fort et très concret en leur direction. Je pense qu'il sera apprécié à sa juste valeur.

Je vous remercie.

LOI

Loi n° 1.508 du 2 août 2021 relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions 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.

ALBERT II
PAR LA GRÂCE DE DIEU
PRINCE SOUVERAIN DE MONACO

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 21 juillet 2021.

ARTICLE PREMIER.

Il est inséré, à l'article premier 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, un second alinéa rédigé comme suit :

« Sont également soumis aux dispositions de la présente loi les locaux à usage d'habitation qui, bien que construits ou achevés après le 1^{er} septembre 1947 :

- se substituent, en application de l'article 39-1, à des locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 soumis aux dispositions de la présente loi et qui ont fait l'objet de travaux régulièrement autorisés de démolition intégrale ;
- compensent, en application de l'article 39-1, le défaut de construction des locaux substitués visés au tiret précédent. ».

ART. 2.

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 modifié comme suit :

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

- 1° les personnes de nationalité monégasque ;
- 2° les personnes de nationalité étrangère :

- nées d'un auteur monégasque ou adoptées par une personne de nationalité monégasque et qui justifient d'au moins dix années de résidence en Principauté ;
- conjoints survivants d'une personne de nationalité monégasque non remariés ;
- partenaires d'un contrat de vie commune survivants d'une personne de nationalité monégasque et qui justifient d'au moins dix années de résidence en Principauté et n'ayant pas conclu un nouveau contrat de vie commune ou ne s'étant pas mariés ou remariés ;
- père ou mère assurant l'entretien et l'éducation d'un enfant de nationalité monégasque et dont le domicile constitue la résidence habituelle ou occasionnelle de l'enfant ;
- père ou mère ayant eu, pendant au moins dix ans, la charge effective d'un enfant de nationalité monégasque et qui justifient d'au moins dix années de résidence en Principauté ;

3° les personnes de nationalité étrangère telles que définies en tant qu'Enfants du Pays par l'article unique de la loi n° 1.506 du 2 juillet 2021 portant reconnaissance des « Enfants du Pays » et de leur contribution au développement de la Principauté de Monaco et dont l'un de leurs auteurs ou adoptants est également né à Monaco et y a résidé au moment de cette naissance ou de cette adoption ;

4° les personnes de nationalité étrangère telles que définies en tant qu'Enfants du Pays par l'article unique de la loi n° 1.506 du 2 juillet 2021 portant reconnaissance des « Enfants du Pays » et de leur contribution au développement de la Principauté de Monaco ;

5° les personnes de nationalité étrangère qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption. ».

ART. 3.

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

« Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut démolir l'intégralité de son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble.

À l'issue des travaux, il peut disposer et jouir librement des locaux reconstruits, sous réserve des dispositions du second alinéa de l'article premier.

Lorsque l'immeuble visé à l'alinéa premier est occupé, le propriétaire doit donner congé à son locataire. Ce dernier dispose du droit d'être relogé par l'État, à titre provisoire ou définitif. Le propriétaire versera à l'État une indemnité pour chaque locataire ayant droit à un relogement dans des conditions déterminées par arrêté ministériel.

Le propriétaire qui entend donner congé à son locataire conformément à l'alinéa précédent doit en informer le locataire dans le mois suivant le dépôt de la demande des autorisations de démolir et de construire. L'information est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire. Une copie en est adressée au Ministre d'État.

Le congé ne peut être notifié au locataire avant que les autorisations de démolir et de construire délivrées ne soient devenues définitives. Il est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire.

Le préavis applicable au congé est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et préciser au locataire qu'il sera procédé à son relogement par l'État. L'État est également informé par le propriétaire, concomitamment et dans les conditions de forme précitées, du congé ainsi délivré. L'État adresse dans les mêmes conditions de forme et dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'information dudit congé, une offre de relogement au locataire évincé.

Le locataire qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord au propriétaire et à l'État dans le délai d'un mois à compter de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la signification de l'acte, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

Le locataire évincé est tenu de mettre le local qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'expiration du préavis applicable au congé. En cas de contestation, le Président du Tribunal de première instance, statuant en la forme des référés et saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion.

Lorsque le locataire relève du chiffre 1° de l'article 3, l'État lui adresse une offre de relogement dans un appartement domanial, sans qu'il soit fait application des dispositions relatives à l'attribution des logements domaniaux prévues par arrêté ministériel.

Lorsque le locataire relève des chiffres 2° à 5° de l'article 3, l'État lui adresse, sans qu'il soit fait application des dispositions de l'article 35, une offre de relogement dans un appartement soumis aux dispositions de la présente loi.

À défaut de logement disponible, le locataire est, dans l'attente de son relogement définitif dans un appartement visé aux alinéas précédents, provisoirement relogé par l'État dans un appartement, présentant des qualités au moins comparables à celles du local initial, relevant d'un secteur d'habitation visé auxdits alinéas ou d'un autre secteur d'habitation.

Les relogements du locataire évincé autres que celui visé à l'alinéa précédent doivent être effectués dans un appartement a minima de typologie identique, sauf si le besoin normal est inférieur, présentant des qualités au moins comparables à celles du local initial.

Dans le cadre de ces relogements, le loyer proposé et les charges devront être en adéquation avec les revenus du foyer déduction faite, s'il y a lieu, de l'Aide Nationale au Logement ou de l'Allocation Différentielle de Loyer, et le cas échéant, de l'aide prévue par l'article 18-1.

Les frais normaux de déménagement sont, dans tous les cas, à la charge de l'État. ».

ART. 4.

Le deuxième alinéa de l'article 14-1 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Lorsque le local occupé par son locataire est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le propriétaire doit le reloger provisoirement jusqu'à l'achèvement des travaux dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours. Ce local doit correspondre à la même typologie que celui du locataire évincé et présenter des qualités au moins comparables à celles du local initial. ».

ART. 5.

Le premier alinéa de l'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Peut donner congé à son locataire le propriétaire qui, régulièrement autorisé, entend effectuer des travaux autres que ceux visés aux articles 14 et 14-1, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux. Ce congé doit être adressé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou notifié par acte

extrajudiciaire. Le préavis applicable à ce congé est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et comporter une offre de relogement en précisant les caractéristiques du local de remplacement. Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14-1. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait. ».

ART. 6.

Le premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux de même type 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 considérés comme étant de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes. ».

ART. 7.

Il est inséré, après l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, un article 18-1 rédigé comme suit :

« Article 18-1 : Lorsque le locataire relève des chiffres 2° à 5° de l'article 3, une aide peut être attribuée par l'État au locataire des locaux à usage d'habitation substitués ou venant en compensation visés à l'article 39-1 pour le paiement de ses charges locatives, hors consommations, de sorte que les sommes qu'il verse pour leur paiement ne puissent excéder 20% du loyer dont il s'acquitte. Cette aide est servie, sous condition de ressources, dans des conditions et selon des modalités déterminées par ordonnance souveraine. ».

ART. 8.

Un article 39-1 est inséré dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, dont les dispositions sont les suivantes :

« Article 39-1 : Sans préjudice de l'application des prescriptions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la construction et à la voirie, lorsqu'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la présente loi font l'objet de travaux de démolition intégrale en vue d'une reconstruction, les autorisations de démolir et de construire sont présentées en une seule et même demande ou concomitamment lorsqu'elles sont présentées séparément.

Les autorisations ne peuvent être délivrées à une personne physique ou une personne morale de droit privé qu'aux conditions cumulatives suivantes :

1°) le projet de construction doit prévoir la construction de locaux à usage d'habitation venant se substituer à ceux qui seront détruits et qui relèvent, au jour du dépôt des demandes d'autorisation de démolir et de construire, de la présente loi.

a) Nombre d'étages spécifiques pour les locaux à usage d'habitation de substitution

Le projet de construction prévoit, pour la construction des locaux à usage d'habitation de substitution, l'affectation d'un étage spécifique au sein de l'immeuble reconstruit.

Lorsque la surface intérieure des locaux à usage d'habitation de cet étage spécifique est inférieure à la surface intérieure des locaux relevant de la présente loi qui seront détruits, le projet de construction prévoit, pour la construction des locaux de substitution, l'affectation d'un deuxième étage spécifique au sein de l'immeuble reconstruit.

Les étages spécifiques visés aux précédents alinéas sont exclusivement composés de locaux de substitution.

La surface destinée à la construction de locaux à usage d'habitation de substitution doit être calculée à partir de critères identiques à ceux ayant servi à la détermination de la surface des locaux auxquels ils se substituent.

b) Localisation des étages spécifiques au sein de l'immeuble à bâtir

Le premier étage spécifique doit être situé à l'étage médian de l'immeuble à bâtir, entre le premier étage de locaux à usage d'habitation et le dernier étage de l'immeuble, l'étage spécifique compris ; en cas de nombre d'étages pair, l'étage spécifique sera celui situé à l'unité supérieure.

Lorsqu'il y a lieu, le deuxième étage spécifique sera situé directement au-dessus du premier.

Dans le cas où l'immeuble à bâtir comporte plusieurs bâtiments, le ou les étages spécifiques à affecter pourront être répartis entre les différents bâtiments ou regroupés au sein d'un seul.

c) Typologie des locaux à usage d'habitation de substitution

La typologie des locaux à usage d'habitation de substitution est arrêtée par l'État, en tenant compte des normes applicables et contraintes techniques auxquelles sera soumis l'immeuble reconstruit.

d) *Locaux accessoires et dépendances des locaux à usage d'habitation de substitution*

Un emplacement de stationnement automobile et une cave seront rattachés à chaque local à usage d'habitation de substitution.

e) *Dérogation*

Si le propriétaire le demande, le projet de construction peut ne pas prévoir la construction de locaux à usage d'habitation de substitution au sein de l'immeuble reconstruit, sous réserve de l'accord de l'État. Dans ce cas, il sera procédé, au choix de l'État, soit :

- *en compensation, à la dation au profit de l'État de locaux existants, non régis, au jour de la dation, par les dispositions de la présente loi, construits et achevés après le 1^{er} septembre 1947, et présentant des surfaces et qualités équivalentes aux locaux de substitution qui auraient pu être construits au sein du ou des étages, objets de l'affectation spécifique précitée.*

Un arrêté ministériel fixe les critères permettant de déterminer l'équivalence des surfaces et qualités prévues au présent chiffre ainsi que les modalités d'appréciation de cette équivalence ; cet arrêté ministériel prévoit, en outre, que, dans ce cadre, un avis est émis par un comité consultatif comprenant des représentants du Gouvernement et du Conseil National. Sa composition est pour le reste fixée par ledit arrêté ministériel qui en détermine également les modalités de fonctionnement.

- *au titre d'une autre demande d'autorisation de démolir ou de construire, déposée concomitamment aux demandes d'autorisation mentionnées au premier alinéa, à l'affectation spécifique, dans l'immeuble objet de cette autre demande, selon le cas, d'un ou de deux étages pour la construction de locaux à usage d'habitation venant se substituer à ceux qui seront détruits visés au premier alinéa, à concurrence d'une surface supérieure ou égale à celles des locaux de substitution qui auraient pu être construits au sein de l'immeuble faisant l'objet de la demande de dérogation.*

Lorsque l'immeuble, objet de l'autre demande d'autorisation de démolir ou de construire comporte des logements à usage d'habitation relevant de la présente loi, ces locaux s'ajoutent, pour la construction de locaux à usage d'habitation venant en substitution, à ceux de l'immeuble faisant l'objet de la demande de dérogation relevant de la présente loi.

2°) l'octroi de plein droit par l'État, en contrepartie de l'affectation spécifique ou de la dation visées au chiffre précédent, d'une majoration du volume constructible, dans la limite d'un étage, par rapport au volume qui était occupé par l'immeuble détruit ou par rapport au volume constructible autorisé par les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments, telles qu'inscrites au Règlement d'Urbanisme en annexe de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée.

Lorsqu'il est fait application du deuxième alinéa de la lettre a) du chiffre 1° est octroyée de plein droit par l'État, une majoration du volume constructible d'un étage supplémentaire, soit au total deux étages, par rapport au volume qui était occupé par l'immeuble détruit ou par rapport au volume constructible autorisé par les cotes maximales du niveau supérieur des bâtiments, telles qu'inscrites au Règlement d'Urbanisme en annexe de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée.

Dans l'hypothèse visée à l'alinéa précédent, la mise en œuvre de la majoration du volume constructible exclut la possibilité de bénéficier des dispositions de l'article 12.6 des dispositions générales de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée.

La hauteur desdits étages ne doit pas dépasser la hauteur des étages courants de l'immeuble à construire.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments soumis aux dispositions des articles 21 et 23 des dispositions générales du Règlement d'Urbanisme en annexe de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013, modifiée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au secteur réservé, tel que défini à l'article 12.1 A de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

3°) la cession à l'État, lors de l'achèvement des travaux, des locaux à usage d'habitation de substitution situés à l'étage spécifique et, selon le cas, au deuxième étage spécifique, ainsi que les locaux accessoires et dépendances prévus à la lettre d) du chiffre 1°) au sein de l'immeuble objet des demandes d'autorisation mentionnées au premier alinéa du présent article ou, lorsque celui-ci a fait l'objet de la dérogation prévue à la lettre e) du chiffre 1°), au sein de l'immeuble, objet de l'autre demande d'autorisation de démolir ou de construire ou venant en compensation visés au chiffre 1°).

Les modalités ainsi que le prix de cession de ces locaux à usage d'habitation et locaux accessoires et dépendances sont fixés par l'accord commun du propriétaire ou son représentant dûment mandaté à cet effet et du Ministre d'État. Cet accord est formalisé par écrit préalablement au dépôt des demandes d'autorisation de démolir et de construire prévu au chiffre 1°) du présent article, dont les frais d'acte seront à la charge exclusive du propriétaire.

Cet accord doit être joint aux demandes d'autorisation de démolir et de construire.

Le prix de cession sera calculé en prenant comme base le coût de construction, dont les éléments sont déterminés par arrêté ministériel.

L'accord de cession s'impose aux ayants droit du propriétaire et s'il y a lieu aux acquéreurs successifs des locaux dont l'acquisition serait antérieure au transfert de propriété desdits locaux à l'État.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux demandes d'autorisation de démolir et de construire pour lesquelles la majoration du volume constructible ne peut être octroyée en raison d'une impossibilité technique ou juridique. ».

ART. 9.

L'article 2 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« I. Les locaux soumis à la présente loi peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité associative sous réserve de l'accord préalable du propriétaire et de l'absence d'interdiction dans le règlement de copropriété.

II. Les locaux soumis à la présente loi peuvent également être partiellement affectés à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, dans les conditions prévues au présent article, sauf pour le local dont l'État est propriétaire et dont le titulaire du contrat de location est une personne physique de nationalité monégasque lorsque cette personne ou celles visées au second alinéa de l'article premier de la loi n° 1.490 du 23 juin 2020 relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire, entendent affecter une partie de ce local à l'exercice d'une activité professionnelle au sens de la loi n° 1.490 du 23 juin 2020, précitée.

L'affectation partielle des locaux à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale est soumise au respect des conditions cumulatives suivantes, sous réserve, le cas échéant, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice desdites activités :

- l'accord préalable du propriétaire ;*
- l'exercice de l'activité ne doit pas être interdit par le règlement de copropriété ;*
- l'activité ne doit pas nécessiter, dans ledit local, la réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;*
- l'activité ne doit pas donner lieu à l'embauche d'un ou plusieurs salariés ;*
- l'activité professionnelle ou commerciale peut seulement être exercée en nom personnel à l'exclusion de toute forme de société civile ou commerciale ;*
- l'activité ne doit pas occasionner des nuisances excessives pour le voisinage.*

À l'exclusion de toute autre personne, les dispositions du présent chiffre II bénéficient au profit du titulaire du contrat de location, du conjoint non séparé, du partenaire d'un contrat de vie commune ou de l'enfant, vivant dans les lieux.

III. Une assurance auprès d'une compagnie établie à Monaco pour les risques inhérents à l'activité exercée doit être souscrite.

Cette affectation partielle des locaux soumis à la présente loi pour l'exercice d'une activité associative, professionnelle ou commerciale ne peut entraîner, ni le changement de destination des locaux, ni l'application du statut des baux régis par la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée, ni l'application des règles particulières au bail à usage de bureau prévues par les articles 1616-1 à 1616-7 du Code civil. ».

ART. 10.

Les dispositions de l'article 2 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, telles qu'elles résultent de l'adoption de la présente loi, ne sont pas applicables, sauf accord exprès des parties, aux contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Les dispositions du chiffre 2° de l'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, telle qu'elles résultent de l'adoption de la présente loi ne sont pas applicables aux personnes qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi :

- sont inscrites sur le registre visé à l'article 6 en tant que personnes protégées en application du chiffre 2° de l'article 3 de cette loi, dans sa rédaction issue de la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ;
- justifient d'une résidence en Principauté dans un local à usage d'habitation régi par les dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Les dispositions de l'article 39-1 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, telles qu'elles résultent de l'adoption de la présente loi, ne sont pas applicables aux

demandes d'autorisation de construire ou de démolir déposées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et ayant donné lieu, au plus tard à cette date, à la délivrance d'un récépissé conformément aux dispositions de l'article 2 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966, modifiée.

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'État.

Fait en Notre Palais à Monaco, le deux août deux mille vingt-et-un.

ALBERT.

*Par le Prince,
Le Secrétaire d'État :*
J. BOISSON.



imprimé sur papier recyclé

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

