

2019-15
31 octobre 2019

1006

**PROJET DE LOI RELATIF A LA SAUVEGARDE ET A LA
RECONSTRUCTION DES LOCAUX A USAGE D'HABITATION RELEVANT
DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 1.235 DU 28 DECEMBRE 2000,
RELATIVE AUX CONDITIONS DE LOCATION DE CERTAINS LOCAUX À
USAGE D'HABITATION CONSTRUITS OU ACHEVES AVANT LE 1ER
SEPTEMBRE 1947, MODIFIEE**

EXPOSE 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.

A 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 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.

A 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'Etat 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'Etat 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'Etat 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'Etat – 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'Etat, 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'Etat, permet de considérer que l'Etat 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'Etat 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'Etat.

Par ce transfert, l'Etat 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 ;

- 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'Etat, à titre provisoire ou définitif. Le propriétaire versera à l'Etat 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'Etat 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'Etat. L'Etat est également informé par le propriétaire, concomitamment et dans les conditions de forme précitées, du congé ainsi délivré. L'Etat 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'Etat 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'Etat 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'Etat 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'Etat est propriétaire, l'Etat 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'Etat 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'Etat est propriétaire, l'Etat 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'Etat 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'Etat.

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. •

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

DEPARTMENT OF CHEMISTRY

LABORATORY OF ORGANIC CHEMISTRY

REPORT OF RESEARCH

BY [Name]

ADVISOR: [Name]

DATE: [Date]

CHICAGO, ILLINOIS

19[Year]

[Additional text]

[Additional text]

[Additional text]

[Additional text]

[Additional text]