

**PROPOSITION DE LOI****DE M. FRANCK LOBONO,**

**cosignée par MMES KAREN ALIPRENDI-DE-CARVALHO,  
 NATHALIE AMORATTI-BLANC, MM. JOSE BADIA, PIERRE BARDY,  
 MMES CORINNE BERTANI, BRIGITTE BOCCONE-PAGES,  
 MM. DANIEL BOERI, THOMAS BREZZO, MME MICHELE DITTLÖT,  
 M. JEAN-CHARLES EMMERICH, MME MARIE-NOELLE GIBELLI,  
 MME MARINE GRISOUL, MM. FRANCK JULIEN, MARC MOUROU,  
 FABRICE NOTARI, CHRISTOPHE ROBINO, GUILLAUME ROSE,  
 BALTHAZAR SEYDOUX, STEPHANE VALERI ET PIERRE VAN KLAVEREN**

**RELATIVE 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, MODIFIEE**

**EXPOSE DES MOTIFS**

La majorité Prino !, issue des élections de 2018, a annoncé, durant la campagne électorale, qu'elle ferait du logement la priorité absolue de la Législature à venir. A cet égard, six mesures cohérentes et complémentaires avaient été présentées dans le programme adressé à l'ensemble des Monégasques.

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including:
 

- Initials: D, 13, 16, R, BBP, B, KM, G, SV, MM, PS, AUG, AVK, H, ja
- Signatures: A stylized signature above 'G', a signature above 'SV', and a signature above 'H'.

Ces dernières témoignent d'une vision transversale de la problématique du logement, mettant ainsi en exergue le fait que les différents secteurs qui lui sont consacrés en Principauté – très schématiquement, les secteurs domanial, protégé et libre – sont résolument en interaction. Aussi, ce qui affecte l'un des secteurs aura des conséquences sur un autre, au détriment des personnes qui, à ce jour, ne parviennent pas à se loger, c'est-à-dire, les Monégasques ainsi que les autres personnes protégées au titre des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, parmi lesquelles se trouvent les Enfants du Pays.

Ainsi, s'il peut sembler aller de soi que les Monégasques doivent pouvoir être logés dans le secteur domanial et que le secteur protégé doit être réservé aux Enfants du Pays, la réalité de la situation du logement en Principauté montre que tel est loin d'être le cas. Cette réalité pourrait être dépeinte sous deux aspects.

Le premier est assurément l'absence de logements domaniaux en nombre suffisant pour loger l'ensemble des compatriotes conformément à leur besoin normal, ce qui a conduit les Monégasques à se reporter, par défaut pourrait-on dire, sur un autre secteur locatif dont les loyers leur restent accessibles : le secteur protégé. Ces logements, dont les offres de location sont publiées au Journal de Monaco, recueillent régulièrement, pour chaque appartement, plus d'une cinquantaine de candidatures de personnes inscrites en qualité de personnes protégées. Il est devenu fréquent que, parmi ces candidatures, figurent plus d'une dizaine de Monégasques pour un même bien. Fort logiquement, l'accroissement du nombre de Monégasques logés dans le secteur protégé affaiblit considérablement les chances, pour les Enfants du Pays, de pouvoir disposer d'un logement à loyer modéré en Principauté, car ils bénéficient d'un rang de priorité inférieur.

Le second réside dans la disparition même des locaux à usage d'habitation du secteur protégé disponibles à la location, que celle-ci résulte d'opérations de promotion immobilière ou, tout simplement, de l'exercice légitime du droit de reprise par des propriétaires qui entendent les occuper eux-mêmes ou les faire occuper par un membre de leur famille. Dès lors, en souhaitant préserver le nombre d'appartements disponibles au sein du secteur protégé, cette proposition de loi répond avant tout à des préoccupations sociales et humaines.

A large collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AB', 'BBP', 'KCA', 'SU', 'GAS', 'MM', 'AB', 'PN', 'MNG', 'PVK', and 'Jca'.

La combinaison de ces éléments, lesquels pourraient d'ailleurs être complétés par l'augmentation quasi-exponentielle des prix du loyer dans le secteur libre, ne manque pas d'accentuer le départ des Enfants du Pays, le tout au détriment de la conservation d'une population stable sur le territoire de la Principauté, qui partage souvent des liens familiaux ou affectifs avec les nationaux et qui est profondément attachée à Monaco.

Or, les auteurs de cette proposition de loi, sont attachés à la mixité sociale, qui fait la richesse de notre pays et qui participe de son identité. L'arrivée de nouveaux résidents étrangers aisés, doit se faire en parallèle du maintien des Enfants du Pays sur notre territoire.

Aussi, pour remédier à ces situations sans procéder à des modifications sur les règles applicables aux baux du secteur libre, deux leviers doivent être actionnés concomitamment :

- le premier porte sur la construction de logements domaniaux en nombre suffisant pour que les Monégasques, à terme, puissent y être logés conformément à leur besoin normal, libérant ainsi les locaux du secteur protégé ; l'adoption d'un plan de construction d'urgence pour le logement des Monégasques est le premier engagement programmatique de la majorité Primo ! et celle-ci a d'ores et déjà obtenu des résultats significatifs en moins de cent jours de mandat ;
- le second a trait au maintien d'un parc locatif suffisant pour accueillir les autres personnes protégées, c'est-à-dire, d'une part, les personnes qui disposent d'un rang de priorité par les liens qu'elles entretiennent avec des personnes monégasques et, d'autre part, celles qui peuvent justifier d'attaches solides avec la Principauté elle-même, que l'on retrouvera sous la dénomination d'Enfants du Pays.

Ce second levier correspond précisément au principal objectif poursuivi par la présente proposition de loi : endiguer la destruction programmée du secteur protégé et procéder, peu à peu, au gré des travaux de promotion immobilière, à son renouvellement. Ce faisant, celle-ci

A  
B

AD

AK

N6

BBP

03

MA

K

SV  
GRE

MM

TS

0

MNG  
PK ju

BS

met en œuvre le point n° 3 du programme politique de Primo !. Il consiste, en présence d'une opération de destruction de locaux relevant du secteur protégé, à exiger la construction ou la dation de locaux de substitution moyennant l'octroi, pour le ou les propriétaires faisant procéder aux travaux de démolition intégrale, d'une majoration du volume constructible par rapport à celui qui était occupé par l'immeuble qui fait l'objet de travaux de démolition intégrale. Cela permettra également d'englober les hypothèses de dérogation aux règles qui résultent des Ordonnances Souveraines portant règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des quartiers ordonnancés.

En d'autres termes, en contrepartie de la possibilité de construire un immeuble relevant du secteur libre d'une hauteur supérieure, des locaux devront être construits ou donnés en compensation, afin de répondre à un impératif motif d'intérêt général : celui d'assurer le logement des nationaux et des personnes présentant des attaches fortes avec la Principauté et les Monégasques. Ceci témoigne, une fois de plus, des raisons sociales et humaines qui conduisent à la rédaction de la présente proposition de loi.

Si le principe se comprend aisément, les obstacles sont toutefois importants lorsqu'il est question de le traduire concrètement et juridiquement, à commencer par le champ d'application même de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000.

En effet, il n'échappera à personne que ce secteur, issu d'un régime d'exception, est exclusivement composé de locaux construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947. Ainsi, par principe, l'immeuble nouvellement édifié en lieu et place de celui précédemment détruit ne saurait relever de la loi n°1.235, précisément car sa construction est postérieure au 1<sup>er</sup> septembre 1947. Dès lors, le maintien du parc locatif existant en présence de destructions de logements relevant du secteur protégé suppose de prévoir que le secteur protégé pourra accueillir, en son sein, des locaux neufs issus de la reconstruction consécutive à une démolition.

Cette nouvelle contrainte imposée aux propriétaires pour des raisons sociales suppose donc de réfléchir à l'octroi de justes compensations. Il convient de se poser une première question : comment faire en sorte que l'intérêt d'une opération de promotion immobilière

A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z  
AA  
AB  
AC  
AD  
AE  
AF  
AG  
AH  
AI  
AJ  
AK  
AL  
AM  
AN  
AO  
AP  
AQ  
AR  
AS  
AT  
AU  
AV  
AW  
AX  
AY  
AZ  
BA  
BB  
BC  
BD  
BE  
BF  
BG  
BH  
BI  
BJ  
BK  
BL  
BM  
BN  
BO  
BP  
BQ  
BR  
BS  
BT  
BU  
BV  
BW  
BX  
BY  
BZ  
CA  
CB  
CC  
CD  
CE  
CF  
CG  
CH  
CI  
CJ  
CK  
CL  
CM  
CN  
CO  
CP  
CQ  
CR  
CS  
CT  
CU  
CV  
CW  
CX  
CY  
CZ  
DA  
DB  
DC  
DD  
DE  
DF  
DG  
DH  
DI  
DJ  
DK  
DL  
DM  
DN  
DO  
DP  
DQ  
DR  
DS  
DT  
DU  
DV  
DW  
DX  
DY  
DZ  
EA  
EB  
EC  
ED  
EE  
EF  
EG  
EH  
EI  
EJ  
EK  
EL  
EM  
EN  
EO  
EP  
EQ  
ER  
ES  
ET  
EU  
EV  
EW  
EX  
EY  
EZ  
FA  
FB  
FC  
FD  
FE  
FF  
FG  
FH  
FI  
FJ  
FK  
FL  
FM  
FN  
FO  
FP  
FQ  
FR  
FS  
FT  
FU  
FV  
FW  
FX  
FY  
FZ  
GA  
GB  
GC  
GD  
GE  
GF  
GG  
GH  
GI  
GJ  
GK  
GL  
GM  
GN  
GO  
GP  
GQ  
GR  
GS  
GT  
GU  
GV  
GW  
GX  
GY  
GZ  
HA  
HB  
HC  
HD  
HE  
HF  
HG  
HH  
HI  
HJ  
HK  
HL  
HM  
HN  
HO  
HP  
HQ  
HR  
HS  
HT  
HU  
HV  
HW  
HX  
HY  
HZ  
IA  
IB  
IC  
ID  
IE  
IF  
IG  
IH  
II  
IJ  
IK  
IL  
IM  
IN  
IO  
IP  
IQ  
IR  
IS  
IT  
IU  
IV  
IW  
IX  
IY  
IZ  
JA  
JB  
JC  
JD  
JE  
JF  
JG  
JH  
JI  
JJ  
JK  
JL  
JM  
JN  
JO  
JP  
JQ  
JR  
JS  
JT  
JU  
JV  
JW  
JX  
JY  
JZ  
KA  
KB  
KC  
KD  
KE  
KF  
KG  
KH  
KI  
KJ  
KK  
KL  
KM  
KN  
KO  
KP  
KQ  
KR  
KS  
KT  
KU  
KV  
KW  
KX  
KY  
KZ  
LA  
LB  
LC  
LD  
LE  
LF  
LG  
LH  
LI  
LJ  
LK  
LL  
LN  
LO  
LP  
LQ  
LR  
LS  
LT  
LU  
LV  
LW  
LX  
LY  
LZ  
MA  
MB  
MC  
MD  
ME  
MF  
MG  
MH  
MI  
MJ  
MK  
ML  
MN  
MO  
MP  
MQ  
MR  
MS  
MT  
MU  
MV  
MW  
MX  
MY  
MZ  
NA  
NB  
NC  
ND  
NE  
NF  
NG  
NH  
NI  
NJ  
NK  
NL  
NM  
NN  
NO  
NP  
NQ  
NR  
NS  
NT  
NU  
NV  
NW  
NX  
NY  
NZ  
OA  
OB  
OC  
OD  
OE  
OF  
OG  
OH  
OI  
OJ  
OK  
OL  
OM  
ON  
OO  
OP  
OQ  
OR  
OS  
OT  
OU  
OV  
OW  
OX  
OY  
OZ  
PA  
PB  
PC  
PD  
PE  
PF  
PG  
PH  
PI  
PJ  
PK  
PL  
PM  
PN  
PO  
PP  
PQ  
PR  
PS  
PT  
PU  
PV  
PW  
PX  
PY  
PZ  
QA  
QB  
QC  
QD  
QE  
QF  
QG  
QH  
QI  
QJ  
QK  
QL  
QM  
QN  
QO  
QP  
QQ  
QR  
QS  
QT  
QU  
QV  
QW  
QX  
QY  
QZ  
RA  
RB  
RC  
RD  
RE  
RF  
RG  
RH  
RI  
RJ  
RK  
RL  
RM  
RN  
RO  
RP  
RQ  
RR  
RS  
RT  
RU  
RV  
RW  
RX  
RY  
RZ  
SA  
SB  
SC  
SD  
SE  
SF  
SG  
SH  
SI  
SJ  
SK  
SL  
SM  
SN  
SO  
SP  
SQ  
SR  
SS  
ST  
SU  
SV  
SW  
SX  
SY  
SZ  
TA  
TB  
TC  
TD  
TE  
TF  
TG  
TH  
TI  
TJ  
TK  
TL  
TM  
TN  
TO  
TP  
TQ  
TR  
TS  
TT  
TU  
TV  
TW  
TX  
TY  
TZ  
UA  
UB  
UC  
UD  
UE  
UF  
UG  
UH  
UI  
UJ  
UK  
UL  
UM  
UN  
UO  
UP  
UQ  
UR  
US  
UT  
UU  
UV  
UW  
UX  
UY  
UZ  
VA  
VB  
VC  
VD  
VE  
VF  
VG  
VH  
VI  
VJ  
VK  
VL  
VM  
VN  
VO  
VP  
VQ  
VR  
VS  
VT  
VU  
VV  
VW  
VX  
VY  
VZ  
WA  
WB  
WC  
WD  
WE  
WF  
WG  
WH  
WI  
WJ  
WK  
WL  
WM  
WN  
WO  
WP  
WQ  
WR  
WS  
WT  
WU  
WV  
WW  
WX  
WY  
WZ  
XA  
XB  
XC  
XD  
XE  
XF  
XG  
XH  
XI  
XJ  
XK  
XL  
XM  
XN  
XO  
XP  
XQ  
XR  
XS  
XT  
XU  
XV  
XW  
XX  
XY  
XZ  
YA  
YB  
YC  
YD  
YE  
YF  
YG  
YH  
YI  
YJ  
YK  
YL  
YM  
YN  
YO  
YP  
YQ  
YR  
YS  
YT  
YU  
YV  
YW  
YX  
YZ  
ZA  
ZB  
ZC  
ZD  
ZE  
ZF  
ZG  
ZH  
ZI  
ZJ  
ZK  
ZL  
ZM  
ZN  
ZO  
ZP  
ZQ  
ZR  
ZS  
ZT  
ZU  
ZV  
ZW  
ZX  
ZY  
ZZ



subsiste pour le propriétaire s'il sait, *ab initio*, que certains des biens dont il aurait normalement la propriété sous le régime du secteur libre ou dont il est déjà propriétaire vont, en réalité, être soumis à la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 et à son régime d'exception ?

De plus, le fait que cette nouvelle contrainte trouve sa légitimité dans d'impérieuses considérations d'intérêt général liées au logement des nationaux et au maintien d'une population présentant des attaches fortes avec la Principauté et les Monégasques, impose au législateur de s'assurer que les moyens employés permettront d'aboutir à la finalité recherchée. Cela se traduira par la nécessité de s'assurer que les locaux nouvellement construits soumis au secteur protégé soient bel et bien affectés à la location.

Pour concilier tous ces éléments *a priori* contradictoires, il faut donc se poser une seconde question : qui aura la propriété des locaux nouvellement construits ou des locaux nouvellement affectés à la location dans le cadre du secteur protégé ? Les deux sujets sont indissolublement liés, car c'est en appréciant et en déterminant la portée des obligations à la charge du propriétaire qu'il sera possible d'établir, en retour, la nature et l'ampleur de la compensation à accorder au propriétaire.

En ce qui concerne donc la réponse à la première question – l'intérêt économique de l'opération immobilière –, il s'agit en effet de bien identifier la contrepartie à accorder au propriétaire. Sur ce point, la majorité Pruno ! a considéré que l'Etat devrait avoir l'obligation de permettre aux propriétaires de construire un nouvel immeuble d'une hauteur plus importante, y compris par dérogation aux règles d'urbanisme normalement applicables. En d'autres termes, il doit pouvoir bénéficier, de plein droit, de la possibilité de majorer le volume constructible de son opération immobilière. Actuellement, l'octroi de certaines de ces majorations est subordonné au paiement d'une contrepartie pécuniaire par le propriétaire, pour des montants conséquents. En l'espèce, cette contrepartie pécuniaire ne sera plus exigée, étant précisé que, selon les lignes directrices du Gouvernement, elle ne le serait pas actuellement en présence d'une volumétrie inférieure ou identique au cadre bâti existant. Ainsi, on pourrait dire que le propriétaire a un triple intérêt dans l'opération :


 A 15  
 R  
 B  
 BBL  
 KAT  
 NG  
 SV  
 MM  
 GAS  
 PB  
 HNG  
 PVE  
 ja  


- il va pouvoir construire un immeuble relevant du secteur libre avec tous les avantages y afférents, ce qui permet de rappeler que l'octroi d'une autorisation d'urbanisme relève des attributs de la puissance publique et que cette dernière peut raisonnablement fixer des conditions strictes pour sa délivrance, de manière à concilier l'intérêt général et les intérêts privés ; dans un Pays où le mètre carré est une ressource précieuse, chacun devrait en avoir conscience ;
- le nouvel immeuble construit pourra comprendre un certain nombre d'étages supplémentaires ;
- la construction de locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000 ne représente pour le promoteur, que le coût de la construction, étant par ailleurs rappelé qu'il sera exonéré du paiement de « droits de surdensification » en numéraire.

Cela témoigne, si certains en doutaient, de la volonté des auteurs de la proposition de loi de ne pas entraver les opérations immobilières en Principauté et, tout au contraire, de faire en sorte que celles-ci demeurent attractives pour les opérateurs économiques.

S'agissant de la réponse à la seconde question – celle de la propriété des nouveaux biens construits ou mis en location –, la proposition de loi opte pour la solution qui présente le plus d'avantages au regard de la finalité poursuivie. Ainsi, les locaux nouvellement intégrés au secteur protégé seront cédés à l'Etat lors de l'achèvement des travaux, sans que celui-ci n'ait à verser une somme d'argent pour ce transfert de propriété. Qu'on ne se méprenne pas pour autant sur le caractère gratuit de ce transfert de propriété car, en appréciant l'opération de manière globale, on s'aperçoit aisément que l'Etat aura bel et bien accordé une compensation adéquate au propriétaire, ainsi que cela a été précisé. Il importe donc de s'assurer que les nouveaux biens soumis aux dispositions de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000 vont permettre de loger les Nationaux et les Enfants du Pays dans les meilleures conditions possibles.

Dès lors, la propriété de l'Etat s'impose d'elle-même :

- elle garantit que le bien sera loué durablement à un loyer abordable et que, le cas échéant, les charges locatives plus élevées qui seront celles d'un bien neuf pourront être compensées par l'Etat ;
- elle permet d'évincer le risque lié à la cession du bien et à l'exercice corrélatif du droit de reprise par le nouveau propriétaire ; cela serait d'ailleurs d'autant plus choquant que le propriétaire initial a d'ores et déjà obtenu des contreparties de la part de l'Etat ;
- elle présente l'indéniable avantage de « libérer » le propriétaire privé des contraintes inhérentes à la location d'un bien sous le régime du secteur protégé et, à ce titre, la proposition va au-delà en anticipant, d'une certaine manière, sur cette cession au bénéfice de l'Etat, en prenant à son compte la procédure de relogement et le relogement lui-même du locataire évincé par les travaux de démolition intégrale.

Tels sont donc les grands équilibres sur lesquels repose la présente proposition de loi.

De manière plus formelle et avant d'entrer dans les explicitations techniques qu'appelle la présentation du dispositif article par article, on relèvera que la proposition de loi comprend neuf articles dont huit viennent modifier la loi n°1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Ce faisant, les auteurs de la présente proposition de loi prennent le parti d'une extension du régime du secteur protégé. Pour autant, la question de la création d'un nouveau secteur par une nouvelle loi s'est posée.

Autant le dire, la frontière entre, d'une part, une loi nouvelle qui viendrait régir un nouveau secteur d'habitation composé de biens neufs venant se substituer à des locaux anciens et, d'autre part, l'extension de l'application d'une législation régissant des locaux anciens à des biens neufs, est particulièrement poreuse. Chacune de ses possibilités dispose de ses avantages et de ses inconvénients.

A

15

A.

H

BBP

G

16

KAT

G

MAY

SV

H

MM

GEB

D

PD

MNG

PVE





Aussi, le choix du maintien de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000 repose-t-il, avant tout, sur des considérations pragmatiques tenant à l'absence de nécessité de dupliquer, au sein d'une loi nouvelle, un régime dont la mise en œuvre est connue et maîtrisée par les Services du Gouvernement.

Par ailleurs, ajouter une strate supplémentaire n'est pas nécessairement un gage de lisibilité, même si cette loi n°1.235 n'a pas manqué de perdre de sa cohérence sous les ratures successives que lui infligent les différentes annulations prononcées par le Tribunal Suprême. Cela rappelle au Législateur que la prudence est de rigueur lorsqu'il s'attèle à de telles modifications législatives.

Sous le bénéfice de ces observations générales, la présente proposition de loi appelle désormais les commentaires spécifiques ci-après.

♦♦♦

L'article premier de la présente proposition 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 de la présente proposition de loi, dans le cadre de la réforme projetée. 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

103 h. BBP VAI R CB SV MH CR5 7B 31 07/15 PRK ja



que les locaux « offerts en compensation demeur[er]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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 1947.

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

- ont été construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> 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 laissée par les auteurs de la présente proposition de loi aux propriétaires faisant procéder à des travaux de démolition intégrale. Il s'agira de permettre, 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 de la proposition 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 issu de la présente proposition de loi, lequel, pour des raisons de présentation chronologique, fait l'objet de l'article 8 de la proposition de loi.

Ainsi, cet article 8 de la proposition de loi est, pourrait-on dire, le cœur de celle-ci. De manière liminaire, le positionnement à l'article 39 s'explique avant tout pour des raisons de place vacante au sein de la loi n°1.235, dans la mesure où l'ancienne version de cet article 39

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AB', 'AE', 'BBP', 'MNG', 'SV', 'MM', 'PVG', 'ja', and others, some with large scribbles or flourishes.

n'a plus de raisons de subsister. Cette dernière a produit tous ses effets utiles en ce qu'elle modifiait l'article 3 d'une loi autonome, à savoir la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée.

En outre, cet article ne concernera que les propriétaires personnes privées. En effet, dans la mesure où l'Etat 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 va donc poser le véhicule juridique, le moyen pourrait-on dire, par lequel l'Etat 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 aux travaux de démolition intégrale.

Notons que, pour des raisons d'ordre pratique, la construction de nouveaux logements n'aura pas forcément besoin d'être réalisée au titre de l'opération immobilière qui fait l'objet de la demande de travaux. Ainsi, dans l'hypothèse, loin d'être marginale en Principauté, où le propriétaire pourrait procéder à la construction de locaux de substitution au sein d'une autre opération faisant l'objet d'une demande d'autorisation de travaux, la contrepartie pourra être effectuée au titre de cette autre demande. Bien évidemment, dans l'hypothèse où cette autre demande d'autorisation de travaux correspondrait à des travaux de démolition intégrale de locaux relevant du secteur protégé, la construction de locaux de substitution au titre de cette autre demande d'autorisation de travaux viendra en supplément de la première demande. Il s'agit d'une solution originale qui permettra, le cas échéant, de disposer d'immeubles dont les logements seront regroupés et soumis au même régime juridique.

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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including: N, AB, AP, AA, BDP, NG, [unclear], SV, MM, [unclear], PPK, [unclear], PVK, [unclear].

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<sup>o</sup>) de l'article 39 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 la présente proposition 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 la proposition 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 ».

A large collection of handwritten signatures and initials in blue ink is located at the bottom of the page. The initials include:
 

- AB
- R.
- BBP
- NG
- SV
- MM
- CRS
- CB
- PS
- NG
- PVK
- JW



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, la proposition de loi choisit de soumettre ces locaux de compensation aux mêmes critères que les locaux de substitution. Elle prévoit également que ces locaux venant en compensation devront disposer d'une qualité équivalente.

En d'autres termes, si l'écran des locaux de substitution est maintenu pour des raisons juridiques, il faudra en faire abstraction pour apprécier concrètement la portée de l'obligation du propriétaire. Dès lors, il faudra que ces locaux de compensation soient en nombre équivalent à ceux détruits, que chacun des locaux corresponde 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'Etat et aux propriétaires.

Si le chiffre 1<sup>o</sup>) traite d'une condition applicable au propriétaire/promoteur, le chiffre 2<sup>o</sup>) concerne, en tant que deuxième condition prévue pour la délivrance de l'autorisation de travaux, la contrepartie due par l'Etat. Ainsi que cela a été précisé, il s'agira du droit de construire un immeuble d'une hauteur supérieure à celle occupée par le bâti existant, ce qui se traduit, dans le dispositif de la proposition de loi, par la référence à une majoration du volume

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

- Initials: NB, R.
- Signature: BBP
- Initials: NG, MM, 73
- Signature: Pric
- Other initials: KA, SV, GRS, 9

constructible, ce point constituant la reprise des lignes directrices pratiquées par le Gouvernement.

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 de Monaco-Ville et 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, se prêteront difficilement à l'application du nouveau dispositif prévu par la proposition 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. 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 les opérations de démolition intégrale pour lesquelles cette majoration du volume constructible ne pourra pas matériellement 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, la présente proposition 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 d'exiger de la part du propriétaire le paiement d'une contrepartie pécuniaire. Mieux encore, le versement d'une somme d'argent au titre de la majoration du volume constructible est expressément prohibé.

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'Etat se verra transférer, à l'achèvement des travaux et sans qu'il n'ait à verser un prix pour cette acquisition, 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

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including '13', 'GRS', 'PA', 'BBP', 'KAT', 'SV', 'MM', 'PI', and others, some with checkmarks or additional markings.

construits. Ces éléments ayant déjà été explicités, ils n'appellent pas de commentaires complémentaires, à ceci près que le transfert à l'issue des travaux est une sécurité apportée à l'Etat au regard d'un transfert progressif ou par anticipation, notamment en cas de dommages.

\*\*\*

Une fois le mécanisme permettant d'assurer à l'Etat que le parc locatif relevant du secteur protégé ne décroîtra pas, il importe de s'atteler à l'articulation de ces nouvelles dispositions avec celles de la loi actuelle. A ce titre, 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, s'agissant du relogement du locataire évincé, 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 souhaitée par la majorité Primo !, 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- Handwritten initials: *AB*, *R.*, *BBP*, *AG*, *GAS*, *SV*, *MM*, *PS*, *PVK*, *ju*.
- Handwritten signature: *AS*.
- Handwritten signature: *TSCG*.
- Handwritten signature: *AS*.
- Handwritten signature: *ju*.



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, n'étant plus propriétaire d'appartements régis par la loi n°1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

En outre, les auteurs de la présente proposition 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 de la proposition 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 de la proposition de loi, selon la nature des

A  
13

R

W

BBP

16

KAT

R

GRS

SV

MM

GR

HNG

7B

SS

AVK

JC



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 de la proposition 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 la proposition 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. A cet égard, la proposition 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'Etat, la réintégration n'aura pas lieu de plein droit dans le local venant en substitution ou en compensation. Le choix

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A', 'AB', 'R.', 'NG', 'H', 'DBP', 'KAT', 'R', 'SV', 'MM', 'B', 'MNG', 'PB', 'PIK', 'GAS', and a large signature on the right side.

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'Etat, 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'Etat et dont il est propriétaire. Il s'agira des locaux construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 qui sont la propriété de l'Etat.

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'Etat 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'Etat 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, la proposition 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page:

- AB
- FE.
- RA
- BBP
- NG
- SV
- MM
- ING
- PO
- ARK
- JW

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 de la proposition 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 de la présente proposition 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.

AB

PC

les

AK

AG

BBP

MAP

LAN

GR

SV

CB

MM

7B

MNL

PVK

BS  
ju



\*\*\*

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<sup>er</sup> 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, la proposition 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 ».

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including:
 

- AB (top left)
- AV
- BBP
- CA
- CA
- SV
- CB
- MM
- MNG
- PB
- AVK
- JC



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<sup>er</sup> 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 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 de la proposition 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, dans l'esprit des auteurs de la présente proposition de loi, 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 de la proposition 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, 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. L'objectif premier de la proposition de loi reste de poser le principe.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

- AG
- BBP
- SV
- MM
- PNG
- BS
- PN
- CSG
- PA
- AVK
- ju

\*\*\*

La dernière modification de la loi n° 1.235 abordée par la présente proposition de loi diffère des thèmes évoqués jusqu'à présent. Il est en effet étranger aux raisons premières qui ont conduit la Majorité Primo ! à la rédaction de cette proposition de loi, 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, d'autre part, des père et mère d'un enfant de nationalité monégasque. Ces deux catégories sont ainsi introduites, par l'article 2 de la proposition de loi, au sein du chiffre 2<sup>o</sup>) 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 ;
- 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 peut concevoir que le mariage et la vie maritale n'ouvrent pas les mêmes droits, ces

AB

E.

PB

BBP

AG

GRF

KSA

SV

MM

MNG

PB

AS

PK

ju

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 de la proposition de loi. Elles y trouvent donc une place à part entière, fortes des principes qu'elles entendent promouvoir.

\*\*\*

Le dernier article de la présente proposition, l'article 10, concerne un point majeur : celui de son application dans le temps. En effet, plus le temps passe, moins l'on trouve de logements relevant du secteur protégé disponibles à la location. La Majorité Primo ! est convaincue du bien-fondé des arbitrages retenus au titre de cette proposition de loi, ce d'autant que tous les protagonistes concernés - l'Etat, les propriétaires et les locataires - ont à y gagner. Il importe donc de pouvoir mettre en œuvre les solutions préconisées le plus rapidement possible, ce qui suppose d'opter pour une solution forte : celle d'une application immédiate des nouvelles dispositions aux autorisations de travaux d'ores et déjà en cours d'instruction au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

\*\*\*

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


 BBP NG SV MN9  
 KST R PRK JCU  
 BS O



## DISPOSITIF

### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 1947 :*

- *se substituent, en application de l'article 39, à des locaux construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> 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, l'impossibilité de procéder à la 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 ou ayant fait l'objet d'une adoption plénière par une personne monégasque ; 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. Ce relogement doit être effectué dans un appartement correspondant au besoin normal du locataire évincé et présentant des qualités au*

AS

AR

AV

BBP

CGS

CA

AG

SV

MM

CS

MG

PS

BS

PK

JU



moins comparables à celles du local initial. Les frais normaux de déménagement sont à la charge de l'Etat.

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 d'un 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 les trois mois de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la signification de l'acte, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

Le locataire évincé est tenu de mettre le local qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'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 de celui-ci. 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 de 6 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, au local dont il a été évincé en raison desdits travaux. En ce cas, cette réintégration a lieu de plein droit. En cas de refus exprès notifié à l'Etat, 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 frais normaux de déménagement sont, dans tous les cas, à la charge de l'Etat. Les informations et

R  
13

R

NG

R

BBP

MAJ

MAJ

CA

SV

B

CRF

MAJ

MAJ

MG

PO

BS  
praju

*notifications exigées au titre du présent alinéa 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 au besoin normal 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 pour le paiement de ses charges locatives, 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

L'article 39 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Lorsqu'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la présente loi sont l'objet de travaux de démolition intégrale, l'autorisation d'effectuer lesdits travaux ne peut être délivrée à une personne privée 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 présentée par le même pétitionnaire ; en cas d'impossibilité de procéder à la construction de locaux venant en substitution, il peut être procédé à la dation de locaux de compensation répondant aux mêmes critères et présentant des qualités équivalentes aux locaux de substitution qui auraient dû être construits et en nombre identique ;

2°) l'octroi de plein droit par l'Etat, en contrepartie de la construction 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 ; l'octroi de cette majoration ne peut être subordonné par l'Etat au versement d'une compensation pécuniaire ;

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

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.»

13 A

16

CES  
BAX BOP

MM

SV

MM  
PS

13  
MNG  
PK  
BS  
ju



Article 9

La présente loi entre en vigueur à compter de sa publication au Journal de Monaco. Elle est applicable aux demandes d'autorisation de travaux en cours d'instruction au moment de cette entrée en vigueur, ainsi qu'à toutes demandes d'autorisation de travaux déposées postérieurement à cette dernière.



Franck LOBONO



Karen ALIPRENDI DE  
CARVALHO



Nathalie AMORATTI-  
BLANC



José BADIA



Pierre BARDY

Corinne BERTANI

Brigitte BOCCONE-  
PAGES



Daniel BOERI

Thomas BREZZO

Michèle DITLOT



Jean-Charles EMMERICH

Marie-Noëlle GIBELLI

Marine GRISOUL

Franck JULIEN

Marc MOUROU

Fabrice NOTARI

Christophe ROBINO

Guillaume ROSE

Balthazar SEYDOUX

Stéphane VALERI

Pierre VAN KLAVEREN