

JOURNAL DE MONACO

Bulletin Officiel de la Principauté

JOURNAL HEBDOMADAIRE PARAISSANT LE VENDREDI

Lois (Réglementation)

Loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947

ALBERT II
PAR LA GRACE DE DIEU
PRINCE SOUVERAIN DE MONACO

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 10 mai 2011.

Article Premier.

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

«- de ceux qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été libérés par le départ du dernier occupant, lorsque plus de deux ans avant le jour où son occupation a pris fin, celui-ci en était propriétaire par dévolution successorale ou les avait acquis à titre gratuit ou onéreux et n'était pas entré dans les lieux par l'exercice d'un droit de rétention ou de reprise ;»

Art. 2.

L'article 2 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :
«Les locaux soumis à la présente loi peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale. L'exercice de l'une de ces activités est soumis à l'accord préalable du propriétaire et ne doit pas être interdit par le règlement de copropriété.»

Art. 3.

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

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

1° les personnes de nationalité monégasque ;

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

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

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le Ministre d'État peut, pour motif légitime, autoriser le reclassement d'une personne dans l'une des catégories supérieures à celle à laquelle elle appartient, à l'exception de la catégorie 1.»

Art. 4.

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

«Pour l'application des chiffres 3 et 4 de l'article 3, ne constituent pas des interruptions les périodes passées à l'étranger pendant la minorité ou pour suivre des études, une formation, recevoir des soins médicaux ou remplir des obligations militaires.

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

Art. 5.

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

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

Art. 6.

L'article 8 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

«Les locaux visés à l'article premier ne peuvent être loués qu'aux personnes protégées au sens des articles 3 et 4, dans l'ordre de priorité indiqué auxdits articles, sauf disposition contraire de la présente loi.»

Art. 7.

Il est ajouté un cinquième tiret à l'article 9 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, rédigé comme suit :

«- la désignation, le cas échéant, des pièces affectées à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale.»

Art. 8.

La lettre a) de l'article 10 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifiée comme suit :

«a) qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, l'inoccupation du local loué au titre de l'habitation ;»

Art. 9.

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

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

À l'issue des travaux, il peut disposer et jouir librement des locaux reconstruits.

Lorsque l'immeuble visé au premier alinéa est occupé, le propriétaire doit donner congé au locataire par

lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire. Le préavis applicable est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et comporter une offre de relogement en précisant les caractéristiques du local de remplacement.

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

Le locataire qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord dans les trois mois de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la signification de l'acte, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

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

Art. 10.

Il est inséré à la suite de l'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 14-1 rédigé comme suit :

«Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut effectuer des travaux ayant pour effet de créer des locaux indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction. Ces nouveaux locaux indépendants ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi.

Lorsque le local occupé par son locataire est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le propriétaire doit le reloger provisoirement dans les conditions prévues à l'article précédent.

Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire.»

Art. 11.

L'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

«Peut donner congé à son locataire le propriétaire qui, régulièrement autorisé, entend effectuer des travaux autres que ceux visés aux articles 14 et 14-1, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux. Ce congé obéit aux mêmes règles de fond et de forme que celles prévues à l'article 14.

Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait.

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

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

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

Un lot ne peut faire l'objet d'une scission ou d'une réunion plus d'une fois par décennie, sauf dérogation ministérielle accordée pour motif légitime.»

Art. 12.

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

«En cas de décès, d'abandon de domicile ou de départ définitif pour raison de santé du titulaire du bail, le contrat de location se poursuit également jusqu'à son terme au profit du conjoint non séparé, de l'enfant, du père, de la mère ou de la personne protégée au sens des articles 3 et 4, vivant dans les lieux au jour du décès, de l'abandon ou du départ.

Ces personnes bénéficient des dispositions protectrices de la présente loi.»

Art. 13.

L'article 16-2 de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

«Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit, à peine de nullité de la procédure, notifier au locataire au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l'article 16-1.

Lorsque le locataire est handicapé ou âgé de plus de 65 ans, le droit de reprise ne peut être exercé durant les six premiers mois du bail.

La notification, qui emporte résiliation du bail à la date fixée pour la reprise, doit indiquer d'une façon précise le bénéficiaire de la reprise.

Dans les quinze jours et dans les mêmes formes, le propriétaire doit transmettre au Ministre d'État une copie de la notification.»

Art. 14.

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

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

Art. 15.

L'article 16-7 de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

«Tout bénéficiaire du droit de reprise qui, dans un délai de trois mois à compter du départ du locataire congédié, n'a pas lui-même effectivement occupé le local, est puni d'une amende administrative prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.

Le bénéficiaire est en outre tenu de verser au locataire congédié une indemnité dont le montant est fixé par le président du tribunal de première instance, saisi et statuant en la forme des référés. Ce montant ne peut être inférieur à une année de loyer du local précédemment occupé, sauf si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il a été évincé.

Les mêmes sanctions s'appliquent lorsque le local ayant fait l'objet de la reprise ne demeure pas occupé

par le bénéficiaire pendant une durée de trois ans au moins à compter du départ du locataire congédié.

Ces sanctions sont écartées si le bénéficiaire justifie d'un motif légitime.»

Art. 16.

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

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

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

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

Art. 17.

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

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

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

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

Art. 18.

L'article 34 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

«Une allocation différentielle de loyer est versée aux locataires des locaux soumis à la présente loi dont l'insuffisance des ressources le justifie, dans des conditions définies par ordonnance souveraine.»

Art. 19.

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

«Tout local régi par la présente loi et qui devient vacant doit faire l'objet, par le propriétaire ou son représentant, d'une déclaration de vacance auprès de la direction de l'habitat dans le délai d'un mois, dans les conditions fixées par arrêté ministériel.

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

Ce local doit être offert à la location dans le mois suivant la déclaration de vacance, sauf nécessité particulière de remise en état ou aux normes ou en cas de congé délivré conformément aux articles 14, 14-1 ou 15. Dans ce cas, la direction de l'habitat est informée de la nature et de la durée prévisible des travaux envisagés, ainsi que de la date de fin des travaux, lesquels, sauf motif légitime, ne sauraient excéder dix-huit mois.

L'offre de location est transmise à la direction de l'habitat. Elle comporte les caractéristiques du local mis en location, le montant du loyer et des charges et doit être accompagnée d'une attestation datant de moins d'un an délivrée par un organisme vérificateur choisi parmi une liste arrêtée par ordonnance souveraine, établissant que les normes de sécurité et de confort définies par ordonnance souveraine sont

respectées.

La direction de l'habitat vérifie l'exactitude des mentions de l'offre relatives aux caractéristiques du local en procédant au besoin à une visite des lieux. Elle publie cette offre au Journal de Monaco dans les quinze jours de sa réception, sauf en cas de désaccord sur son contenu, notifié dans le même délai. À défaut de résolution amiable du litige, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés.

Le délai de réponse à l'offre de location est de quinze jours suivant la publication au Journal de Monaco.

Les personnes protégées au sens des articles 3 et 4 qui sont intéressées par l'offre font connaître leur candidature à la direction de l'habitat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, laquelle en avise le propriétaire ou son représentant au terme de la période visée à l'alinéa précédent. Dans les quinze jours suivants, le propriétaire fait connaître son choix à la direction de l'habitat.

La location doit être consentie dans l'ordre de priorité résultant des dispositions des articles 3 et 4. À rang de protection égal, le propriétaire est libre de choisir son locataire parmi les candidats qui se sont manifestés.

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

Le contrat de bail doit, avant sa conclusion, être soumis au visa de la direction de l'habitat, délivré dans les trois jours de la demande.

Une copie du contrat de bail est transmise à la direction de l'habitat dans les huit jours de sa conclusion.»

Art. 20.

Il est inséré à la suite de l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 35-1 rédigé comme suit :

«Lors de la déclaration de vacance prévue à l'article précédent, le propriétaire peut faire savoir qu'il entend conserver son local pour l'occuper ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, par ses frères et sœurs ou leurs descendants, ou pour reloger un locataire évincé dans le cadre de l'article 14 ou 15.

Sauf motif légitime, le local doit être effectivement occupé avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la déclaration. À défaut, les dispositions de l'article 35 retrouvent application.»

Art. 21.

L'article 36 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

«Est nulle et de nul effet toute location d'un local à usage d'habitation consentie en méconnaissance des dispositions de la présente loi.

La nullité est constatée par le tribunal de première instance saisi par le ministère public à la demande du Ministre d'État ou par tout tiers justifiant d'un intérêt à agir. Le tribunal ordonne, sous astreinte, l'expulsion de toute personne occupant indûment les lieux.»

Art. 22.

L'article 37 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

«Tout propriétaire ne respectant pas les dispositions de l'article 35 est passible d'une amende administrative, prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.»

Art. 23.

L'article 38 de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000 est modifié comme suit :

«Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou les notaires instrumentaires d'une déclaration d'intention au Ministre d'État. Le Ministre d'État en avise le Conseil National. Ne sont pas concernées les cessions de droits indivis entre indivisaires et les aliénations portant uniquement sur les locaux accessoires tels que caves, parkings ou débarras.

Cette déclaration, qui vaut offre de vente irrévocable pendant un délai d'un mois à compter de sa notification, doit comporter le prix et les principales caractéristiques de l'opération envisagée.

Dans ce délai, le Ministre d'État peut faire connaître sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration.

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

Lorsque l'aliénation ou l'apport porte sur un ou plusieurs immeubles ou parties d'immeubles partiellement soumis aux dispositions du présent article, la déclaration d'intention doit néanmoins les viser dans leur ensemble. Le Ministre d'État ne peut alors se porter acquéreur que de cet ensemble, et notamment par priorité au droit de préemption prévu par l'article 32 ter de la loi n°490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

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

Cette notification vaut offre de vente irrévocable pendant un délai de quinze jours à compter de sa date de réception.

Dans ce délai, le titulaire du contrat de bail peut faire connaître au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration d'intention, le cas échéant sous condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts de la part d'une banque, d'un établissement financier ou des services de l'État. Dans ce cas, la condition suspensive doit être réalisée dans les deux mois à compter de la notification adressée par le titulaire du bail, à défaut de quoi la préemption est réputée caduque. La vente doit intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la notification.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du titulaire du contrat de bail dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire dispose d'un délai de six mois pour parfaire la vente ou l'apport en société aux prix et conditions fixés. Au-delà de ce délai, toute nouvelle aliénation ou apport en société est soumise aux dispositions du présent article.

Les actions relatives à l'exercice de ce droit se prescrivent par six mois à compter de l'enregistrement de l'acte.»

Art. 24.

Il est inséré à la suite de l'article 42 de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000 un article 43 rédigé comme suit :

«Des textes réglementaires fixent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi.»

Art. 25.

L'article 14 de la loi n°1.118 du 18 juillet 1988 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, modifiée, est abrogé.

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

Fait en Notre Palais à Monaco, le dix-huit mai deux mille onze.

Albert.

*Par le Prince,
Le Secrétaire d'Etat :
J. Boisson.*