

RAPPORT
SUR LE PROJET DE LOI, N° 1006,
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 A USAGE D’HABITATION CONSTRUITS OU ACHEVES
AVANT LE 1^{ER} SEPTEMBRE 1947, MODIFIEE

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

Le projet de loi relatif à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d’habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, relative aux conditions de location de certains locaux à usage d’habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, modifiée, a été transmis au Secrétariat Général du Conseil National et enregistré par celui-ci, le 12 décembre 2019, sous le numéro 1006. Il a été renvoyé, lors de la Séance Publique du même jour, devant la Commission du Logement.

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

- mettre fin à la disparition programmée des locaux du secteur protégé au fil des promotions immobilières. La conciliation des intérêts sociaux et des intérêts économiques ayant été en permanence dans l’esprit de la Commission ;
- assurer la transformation et le renouvellement du secteur protégé pour permettre, à terme, aux catégories protégées de vivre dans des immeubles plus

confortables, dignes de ce que l'on est en droit de trouver en Principauté de Monaco ;

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

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

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

Soucieuse de s'assurer que les objectifs de la future loi puissent être atteints de la façon la plus efficace possible, la Commission a entendu prendre en considération les intérêts et remarques légitimes des différentes parties en présence. A ce titre, votre Rapporteur remercie l'Association des Enfants du Pays, l'Association des Locataires de Monaco, le Syndicat des Promoteurs Immobiliers et l'ensemble des promoteurs immobiliers rencontrés, les Notaires, l'Ordre des Architectes de Monaco et la Chambre Immobilière Monégasque, d'avoir pris part aux consultations réalisées par la Commission. Votre Rapporteur remercie également le Département des Finances et de l'Economie, le Département de l'Equipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme, la Direction des Affaires Juridiques, la Direction de la

Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité et la Direction de l'Habitat, pour leur disponibilité et la qualité des nombreux échanges intervenus durant l'étude de ce projet de loi. Ce grand nombre d'échanges, avec les personnes et les Services de l'Etat concernés par la mise en œuvre de la future loi, a permis de mettre en lumière les enjeux pratiques liés au fonctionnement du dispositif projeté, tant vis-à-vis de l'Etat, que des propriétaires, des promoteurs immobiliers et des locataires. Aussi, votre Rapporteur déplore que l'Association des Propriétaires de Monaco ait refusé l'invitation de la Commission et se soit, dès lors, abstenue de faire part de ses remarques et de ses observations au sujet de ce projet de loi.

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

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

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

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

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

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

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

- d'une part, des conjoints survivants de Monégasques qui, à défaut de remariage, doivent pouvoir demeurer des personnes protégées au titre de cette loi, dans la mesure où elles auraient vocation à acquérir la nationalité monégasque à l'issue de dix ans après leur mariage avec la personne monégasque ; et
- d'autre part, des père et mère d'un enfant de nationalité monégasque qui, en cas de séparation, doivent, dans l'intérêt de l'enfant, pouvoir conserver un lien avec

lui, dès lors qu'ils assurent son entretien et son éducation et que leur domicile constitue sa résidence habituelle ou occasionnelle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le délai dont dispose le locataire pour répondre à l'offre de relogement qui lui est adressée, qui a été fixé à un mois.

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

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

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

Par ailleurs, soucieux de ne pas faire peser les conséquences financières du relogement sur le locataire évincé, les élus ont prévu que les frais normaux de déménagement seraient, dans tous les cas, à la charge de l'Etat. De plus, la Commission a souhaité que les dépenses restant à sa charge, au titre du paiement du loyer et des charges locatives exigibles

pour le local à usage d'habitation au sein duquel il est relogé, n'excèdent pas, celles dont il s'acquitte au titre du bail en cours dont il était précédemment titulaire avant son relogement. A ce titre, votre Rapporteur précise qu'il sera tenu compte dans ce calcul des diverses aides dont pourraient bénéficier le locataire et notamment, le cas échéant, de l'aide prévue par l'article 18-1 pour le paiement de ses charges locatives, hors consommations.

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

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

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

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

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

C'est pourquoi, conscients des sujétions que la législation du secteur protégé fait peser sur les propriétaires depuis maintenant plus de soixante-dix ans et désireux de leur permettre de s'en libérer à l'avenir, les membres de la Commission ont souhaité que plusieurs contreparties légitimes leur soient accordées. Ainsi, les élus ont considéré, qu'en plus du paiement par l'Etat d'un prix de cession des locaux de substitution ou de compensation, calculé en prenant comme base le coût de la construction, le propriétaire devait bénéficier, de plein droit, de l'octroi d'une majoration du volume constructible, comme l'indique d'ailleurs l'exposé des motifs du projet de loi et comme le prévoyait également la proposition de loi du Conseil National. Ce faisant, la Commission a eu pour objectif que l'ensemble de ces compensations permettent de conclure que l'effort demandé aux propriétaires, qui consiste pour l'essentiel à accepter l'existence d'une copropriété avec l'Etat dans leur nouvel immeuble, soit proportionné au regard de l'objectif d'intérêt général poursuivi par cette loi qui est, rappelons-le, celui du maintien d'une population stable en Principauté grâce à la sauvegarde du secteur protégé.

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

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

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

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

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

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

prescriptions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme, à la construction et à la voirie.

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

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

Dans un troisième et dernier temps, après s'être enquis des remarques et des observations des acteurs économiques concernés, le Conseil National et le Gouvernement ont travaillé de concert, afin de décider si cet étage supplémentaire devait constituer à la fois la compensation accordée par l'Etat et la mesure de la surface qui devra être cédée à celui-ci par le propriétaire de locaux à usage d'habitation soumis à la loi n° 1.235 ayant fait l'objet d'une démolition intégrale. En d'autres termes, la question s'est posée de savoir si ce sont ces étages supplémentaires, qui pourront être construits grâce à l'octroi par l'Etat d'une majoration du volume constructible, qui lui seront cédés.

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

- par principe, le projet prévoira, pour la construction des locaux à usage d'habitation de substitution dans le nouvel immeuble, l'affectation d'un étage spécifique au sein de l'immeuble reconstruit, situé à l'étage médian ou, en cas de nombre d'étages pair, à l'unité supérieure ; et que

- par exception, lorsque la surface intérieure des locaux à usage d'habitation de cet étage spécifique serait inférieure à la surface intérieure des locaux relevant de la loi n° 1.235 qui seront détruits, le projet de construction prévoit, pour la construction des locaux de substitution, l'affectation spécifique d'un deuxième étage au sein de l'immeuble reconstruit, situé directement au-dessus du premier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



L'article 7 du projet de loi insère un nouvel article 18-1 au sein de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée susmentionnée, en vue de créer une aide pouvant être attribuée par l'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. Ce texte précise, en outre, que « *cette aide est servie, sous condition de ressources, dans des conditions et selon des modalités déterminées par ordonnance souveraine* ».

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

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



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

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

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

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

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

Souscrivant à cette idée, le Gouvernement a suggéré de préciser que la surface prise en compte soit la « *surface intérieure* », afin d'éviter que la prise en compte des superficies

extérieures, plus importantes dans les nouvelles constructions, viennent diminuer la surface intérieure des appartements de substitution cédés à l'Etat. La Commission a accueilli favorablement cette solution, dans la mesure où, elle souhaite, elle aussi, retenir dans le calcul des surfaces, celles qui, en pratique, seront les plus utiles aux locataires de ces futurs logements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De plus, les dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 8 du projet de loi, relatives à la limitation de responsabilité de l'Etat, sont apparues surabondantes, d'une part, en

raison des règles de droit commun applicables en l'espèce et, d'autre part, compte tenu de ce que l'accord devra être formalisé avant tout dépôt d'une demande d'autorisation de démolir et de construire. Cet alinéa a par conséquent été supprimé.

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

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



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

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

En second lieu, le texte prévoit que, lorsque le locataire, le conjoint non séparé, le partenaire d'un contrat de vie commune ou l'enfant vivant dans les lieux a un lien personnel avec un Monégasque, est un Petit Enfant du Pays, un Enfant du Pays ou fait partie des Gens du

Pays, tels que définis précédemment, cette affectation partielle sera soumise à un ensemble de conditions cumulatives.

Deux d'entre elles concernent, d'une part, l'accord préalable du propriétaire et, d'autre part, l'absence d'interdiction de l'exercice de l'activité par le règlement de copropriété. A ce titre, votre Rapporteur souligne que, pour tenir compte de l'importance de cette première condition, le Gouvernement a suggéré de compléter les dispositions transitoires de la loi aux fins d'y indiquer que les dispositions de cet article « *ne sont pas applicables, sauf accord exprès des parties, aux contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi* ». Une telle précision étant indispensable sur le plan de la sécurité juridique, elle a naturellement été retenue par la Commission.

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

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

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

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

règles particulières au bail à usage de bureau prévues par les articles 1616-1 à 1616-7 du Code civil ».

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



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