

2020-7  
6 mai 2020

**PROJET DE LOI, N° 1015,  
PORTANT CREATION DE L'ALLOCATION COMPENSATOIRE DE LOYER  
POUR LES LOCAUX  
REGIS PAR LA LOI N° 1.235 DU 28 DECEMBRE 2000, MODIFIEE**

**EXPOSE DES MOTIFS**

La création d'un secteur locatif protégé d'habitation n'est pas récente à Monaco. Comme dans de nombreux pays voisins, la régulation de ce secteur de l'immobilier fut mise en œuvre dès 1949 afin de permettre aux foyers monégasques, ainsi qu'aux foyers de ressortissants étrangers, privés de leur logement dans la Principauté par suite notamment de sinistre de guerre, de pouvoir continuer de s'y loger.

La pierre angulaire de ce régime protecteur résidait, déjà à l'époque, dans un système d'encadrement des loyers par la loi, lequel conduisait l'État à fixer unilatéralement un loyer forfaitaire pour les locaux relevant de ce secteur. Depuis lors, eu égard aux préoccupations exprimées par les propriétaires de ces locaux, les réformes législatives successives ont conduit à assouplir ce régime, dans la mesure de ce que permettaient les impératifs sociaux et les contraintes démographiques de Monaco.

Désormais, en effet, il revient au propriétaire du local de fixer son loyer par référence aux loyers appliqués pour des locaux comparables au sien, relevant du même régime juridique et situés dans des immeubles présentant des caractéristiques équivalentes. Il en résulte ainsi un loyer de marché pour les locaux relevant du secteur protégé.

Ce régime d'encadrement des loyers au moyen du système des loyers de référence, institué par 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, avait à l'époque pour ambition

d'harmoniser l'ensemble des loyers appliqués aux locaux du secteur protégé au regard de leurs similitudes respectives.

D'importantes disparités de loyers étaient en effet observées à l'époque pour des locaux similaires du secteur protégé. La pratique révélait que cette inégale répartition des revenus locatifs qui pouvaient être retirés par les propriétaires de ces locaux résultait, à bien des égards, des conséquences des réformes législatives successives ayant affecté ce secteur depuis l'Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 jusqu'à la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée.

Si ces réformes, oscillant entre libéralisation et retour à un encadrement des loyers, ont permis à certains propriétaires de procéder à des augmentations notables de loyers, d'autres propriétaires, en revanche, n'ont pu en faire de même, compte tenu de la durée d'exécution du bail.

L'ambition du législateur de permettre l'harmonisation des loyers du secteur protégé avec le système de loyers de référence de la loi n° 1.235 précitée ne fut toutefois pas pleinement satisfaite. Aussi observe-t-on encore aujourd'hui, çà et là, des disparités dans les loyers pratiqués dans les locaux de ce secteur.

Partageant la volonté exprimée par le Conseil National lors du vote de la proposition de loi n° 242 portant création de l'allocation compensatoire de loyer pour les locaux régis par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, le Gouvernement Princier a décidé de la transformation de cette dernière en projet de loi, en vue d'instituer un dispositif d'aide pour les petits propriétaires des locaux relevant du secteur protégé, lequel serait destiné à minimiser les conséquences des sujétions d'ordre public indispensables à la protection de l'intérêt général qui affectent ces locaux.

À la suite de cette décision de poursuite du processus législatif, et eu égard à l'incidence budgétaire d'une telle mesure, s'est engagé un dialogue constructif entre le Gouvernement Princier et le Conseil National, visant à ajuster le mécanisme d'aide initialement proposé, afin de permettre à ces petits propriétaires de retirer des revenus locatifs équivalents à ceux des propriétaires appliquant les loyers les plus élevés du secteur protégé, lesquels concernent, pour l'essentiel, les locaux remis à neuf.

À l'aune de ces échanges, le présent projet de loi envisage de créer, à la charge de l'État, une aide nouvelle intitulée « *allocation compensatoire de loyer* ». Cette dernière serait instruite par les services du Gouvernement, sur demande des titulaires de droit de propriété, ou de leurs représentants.

Précisons, à ce titre, qu'il n'est ici nullement question d'une aide sociale destinée à être versée au propriétaire. En effet, celle-ci ne reposerait pas sur l'appréciation de la situation patrimoniale du propriétaire et bénéficierait, sans exigence d'une condition de ressources, aux petits propriétaires visés par ce dispositif. Cette nouvelle allocation serait en revanche appréciée de manière objective, en s'efforçant d'identifier ce qui, pour le propriétaire, constitue un écart entre la valeur locative de son local et celle des locaux dont les loyers sont, en général, les plus élevés du secteur protégé.

Le bénéfice de cette aide profitera, avant toute chose - comme l'a initialement envisagé le Conseil National - aux petits propriétaires de biens soumis à la loi n° 1.235. Par ces termes, il s'agit concrètement d'ouvrir le bénéfice de cette allocation aux propriétaires, en nom propre ou au travers d'une société immatriculée à Monaco, d'un ou plusieurs locaux relevant du secteur ancien dont la surface totale desdits locaux est inférieure à 300 mètres carrés.

Le choix ainsi opéré permettra en outre de verser cette allocation au plus grand nombre de propriétaires de locaux relevant du secteur protégé,

car ces derniers détiennent, pour la plupart, un ou plusieurs locaux dont la surface totale de l'ensemble est inférieure à 300 mètres carrés.

L'allocation vise, d'une part, à inciter ces propriétaires en complément des aides existantes, à améliorer leurs biens et, d'autre part, à leur permettre de disposer, sur le long terme, d'un complément de revenus. Ainsi, bien que n'étant pas une aide sociale en regard de ses conditions d'attribution, l'allocation compensatoire de loyer emprunte certains aspects par sa finalité.

Dès lors, il s'avérait nécessaire d'identifier un ou plusieurs paramètres permettant de pouvoir circonscrire l'attribution de cette allocation compensatoire, tant pour des considérations d'équité, que pour la préservation des deniers de l'État.

Dans cette perspective, la solution privilégiée a conduit le Gouvernement Princier à se focaliser sur les répercussions parfois injustes, sur certains propriétaires, des réformes législatives successives ayant affecté le secteur protégé avant la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 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 1<sup>er</sup> septembre 1947.

Le choix a par conséquent été fait que le versement de l'allocation compensatoire de loyer vienne s'appliquer aux locaux à usage d'habitation dont l'acquisition était antérieure à la loi de 2004, compte tenu de ce que ce texte a constitué une étape décisive dans la pérennisation de ce secteur locatif « protégé », destiné à permettre aux Monégasques, en priorité, mais aussi aux personnes ayant des liens particuliers avec la Principauté, de se loger.

La date ainsi retenue correspond en effet au moment où s'est stabilisé le système d'encadrement des loyers institué par la loi n° 1.235, en vue de mettre un terme aux disparités de loyers que l'on observait dans ce secteur entre, d'une part, les propriétaires qui avaient pu profiter de la période de libéralisation des loyers initiée par la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, et, d'autre part, ceux qui n'avaient pu être en mesure de retirer pareil profit, du fait notamment de la poursuite du bail de leur locataire durant cette période.

Si cette compensation s'avère légitime pour ces propriétaires, ainsi que pour leurs ayants droit, elle ne saurait néanmoins être accordée sans contrepartie. En effet, à partir du moment où le propriétaire peut accroître la valeur locative de son bien au moyen de l'aide pécuniaire de l'État, il est légitime que soit attendu de lui, en retour, qu'il affecte ce même bien à la location.

Il ne saurait en effet être envisagé que des logements puissent demeurer vacants, compte tenu des difficultés significatives rencontrées par chacun pour trouver un logement correspondant à ses besoins ; l'on ne peut d'ailleurs que rappeler, à cet égard, les termes par lesquels S'exprimait Son Altesse Sérénissime le Prince Albert II le 11 mars 2019 à l'occasion du lancement officiel du Plan national pour le logement des Monégasques, déclarant que si « *Le logement des Monégasques représente, une priorité absolue* », « *les tensions dans ce secteur sont particulièrement sensibles* ».

Aussi est-il nécessaire que le propriétaire bénéficiaire de l'allocation compensatoire de loyer procède à la location de ses locaux appelés à être soumis à la présente loi ; pareille approche participe d'un concours à la préservation de l'intérêt général et à l'effort indispensable, d'une part, au logement des Monégasques, et d'autre part, au maintien, en Principauté, des autres catégories de personnes protégées, et notamment les enfants du pays.

S'il ne peut être concevable, dans ces conditions, que des logements demeurent vacants, force est cependant de constater que l'on dénombre pourtant encore à ce jour 255 logements sous loi n° 1.235 vacants, dont 73 d'entre eux ne sont, pour l'heure, pas soumis à l'obligation de mise en location. Le présent projet de loi tend dès lors à y remédier, en réinsérant ces appartements dans le circuit locatif, sous réserve, bien évidemment, que le propriétaire ne l'occupe pas lui-même ou ne le fasse pas occuper par un membre de sa famille conformément à la loi.

Ainsi, le présent projet de loi s'articule autour de quatre articles, les trois premiers venant modifier les dispositions de la loi n° 1.235, alors que le dernier s'attache à mettre en place des dispositions relatives à l'application des nouvelles dispositions dans le temps.

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

\*\*\*

L'article premier du projet de loi porte création de l'allocation compensatoire de loyer et en précise spécifiquement l'objet et le régime, en insérant, après l'article 30 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, précitée, les nouveaux articles 31, 32, 32-1 à 32-4 et 33.

Pour ce qui concerne, en premier lieu, l'article 31, celui-ci délimite le champ d'application de l'allocation projetée en précisant ses destinataires, d'une part, et son objet, d'autre part, lequel s'identifie pour l'essentiel à son mode de calcul.

Cette allocation est ouverte, aux différents demandeurs, à raison des droits dont ils sont titulaires sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 et dont l'acquisition est, pour chaque local concerné, antérieure à l'entrée en vigueur de la réforme opérée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004, précitée, soit le 25 décembre 2004.

Comme cela a été indiqué précédemment, cette date constitue une étape décisive dans la construction de ce secteur locatif « protégé ». Pour ce faire, la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 a en effet conduit à la pérennisation du système actuel d'encadrement des loyers fixé par l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, alors que celui-ci était initialement prévu pour ne durer que jusqu'en 2006.

Pour mémoire, l'article 42 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 disposait qu'« *Au plus tard, à l'échéance des cinq années d'application de la présente loi, le Conseil National et le Gouvernement conviennent de se concerter pour procéder à une évaluation des conséquences de la mise en œuvre de ce texte et notamment [...] revoir le régime des loyers des appartements soumis à la présente loi afin d'apprécier l'opportunité d'établir les modalités d'un système permettant, dès 2006 la libre fixation des loyers entre propriétaires et locataires, compte tenu des éléments objectifs recueillis sur la situation du marché immobilier à la date de cette concertation* » (cf. *Journal de Monaco* du 29.12.2000)

L'on peut ainsi considérer que jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004, l'acquisition d'un local à usage d'habitation en vue de le mettre en location pouvait légitimement permettre aux acquéreurs de ces locaux d'envisager que les loyers de celui-ci seraient susceptibles d'être

libéralisés lorsque la situation du marché de l'immobilier l'aurait permis. Tel n'est cependant toujours pas le cas pour l'heure.

On observera par ailleurs que le système consacré par cette loi conduisant à fixer les loyers par référence aux loyers pratiqués pour des locaux comparables relevant du même secteur d'habitation avait pour ambition de mettre un terme aux disparités des loyers pratiqués dans le secteur protégé, survenues à la faveur des nombreuses réformes législatives l'ayant affecté. Celles-ci avaient en effet, peu ou prou, vu se succéder des systèmes d'encadrement des loyers, puis des mécanismes de libéralisation, avant que de revenir enfin, à nouveau, à des dispositifs d'encadrement. En attestent les diverses approches retenues notamment par l'Ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959, laquelle fut libéralisée par la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988, puis de nouveau rapidement encadrée par la loi n° 1.159 du 29 décembre 1992, jusqu'à la perspective de la dernière libéralisation projetée par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000.

C'est par conséquent seulement depuis la modification de la loi n° 1.235 par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 que le système actuel de détermination des loyers des locaux du secteur a en définitive pu se stabiliser.

C'est notamment sur la base de ce constat que le Gouvernement Princier a souhaité, bâtir le dispositif d'aide prévu par le présent projet de loi autour de la catégorie particulière de propriétaire ayant acquis leur local antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004.

Ce choix a en outre été guidé par les conséquences particulières des réformes législatives précitées antérieures à cette loi n° 1.291, dont certaines ont permis à certains propriétaires de procéder librement à des augmentations importantes de loyers, alors que d'autres, compte tenu de l'exécution du bail sur une longue période, n'ont pu se prévaloir du bénéfice de tels dispositifs législatifs.



Ce constat n'est pas nouveau, en 2004 ; la Commission du Logement du Conseil National soulignait déjà pour justifier l'insertion du système d'encadrement et d'uniformisation des loyers institué par la loi n° 1.291, précitée, « *qu'il existe une certaine disparité dans les loyers pratiqués y compris à l'intérieur du secteur protégé, compte tenu de la diversité des réglementations applicables [.]* » ; « *[...] il est évident que certains loyers demeurent à ce jour sous-évalués (c'est le cas par exemple des loyers de certains appartements donnés en location sous le régime de l'ordonnance-loi n° 669) alors que d'autres logements sont loués à des prix peu ou prou comparables avec les loyers du secteur libre.* » (Cf. *Projet de loi, n° 776, 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 (p. 1252), Séance Publique du vendredi 10 décembre 2004, annexe au Journal de Monaco du 22 septembre 2006 (n° 7.774), p. 1266*).

Or, aujourd'hui encore, en dépit de la volonté manifestée à l'époque par le législateur, ces disparités de loyers pratiqués dans les locaux à usage d'habitation relevant du secteur protégé n'ont pas totalement disparu.

C'est notamment pour cela que le système d'aide retenu par le présent projet de loi tend à corriger les conséquences de ces inégales répartitions des valeurs locatives dans le secteur protégé, en vue de permettre aux bénéficiaires de ladite aide de retirer des revenus locatifs similaires à ceux des propriétaires disposant de locaux équivalents, refaits à neuf, dont les loyers sont bien plus élevés.

Compte tenu de l'ensemble des considérations qui précèdent, seuls les locaux ayant été achetés avant le 25 décembre 2004, soit le jour de l'entrée en vigueur de la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004, ouvriront droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer.

Seront ainsi concernés, les immeubles construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, précitée, dont, soit le dernier acte authentique passé devant notaire Monégasque constatant la vente, soit le jugement tenant lieu de vente, conformément à l'article 1426 du Code civil, sont datés au plus tard au 25 décembre 2004.

Ouvriront également droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer les locaux acquis dans les conditions exposées précédemment, dont la propriété a été transférée à l'attributaire de l'allocation par l'effet d'une ou plusieurs successions.

L'allocation sera par ailleurs versée tant aux personnes physiques propriétaires en nom propre, qu'à celles titulaires de parts sociales d'une personne morale propriétaire de ces locaux, ainsi qu'aux usufruitiers de ces locaux.

En revanche, n'ouvriront pas droit au bénéfice de cette allocation, les personnes morales propriétaires de ces locaux qui ne sont pas immatriculées à Monaco, ainsi que celles, non immatriculées à Monaco, qui détiendraient des parts sociales de ces personnes morales propriétaires de ces locaux.

Cela étant précisé, comme l'a souligné le Conseil National lors de l'élaboration de la proposition de loi n° 242, précitée, dont la transformation est à l'origine du présent projet de loi, l'apport majeur de ce dispositif réside, avant tout, dans la définition de l'objet de l'allocation compensatoire de loyer. Il s'agira de neutraliser les disparités de loyers, pour le bénéficiaire de celle-ci, résultant du système d'encadrement des loyers mis en place par la loi n° 1.291 en 2004.

Pour ce faire, le projet de loi opte pour la référence aux locaux de même type construits ou achevés avant le 1er septembre 1947, refaits à neuf, soumis aux dispositions de la loi n° 1.235. Cette référence doit permettre d'établir un loyer moyen au mètre carré, lequel, ramené à la surface du logement pour lequel l'aide sera sollicitée, permettra d'établir un loyer correspondant à celui fixé pour les locaux les plus onéreux du secteur protégé.

À la différence de ce qui avait été retenu par la proposition de loi n° 242, et en vue d'assurer une plus grande transparence et sécurité juridique de la décision administrative qui en résulte, le présent projet de loi prévoit que le loyer moyen au mètre carré des locaux refaits à neuf du secteur protégé sera déterminé selon les modalités qui seront précisées par ordonnance souveraine. Ce loyer moyen de référence fera l'objet d'une publication annuelle par arrêté ministériel.

Concrètement, l'allocation compensatoire correspondra donc à la différence entre le loyer moyen de référence, lequel correspondra, en pratique, à la moyenne par mètre carré des loyers les plus élevés pour un local de même type et le dernier loyer perçu par le propriétaire ou l'usufruitier pour la location de l'appartement selon sa surface.

Pour ce qui concerne en deuxième lieu l'article 32, ce nouvel article a été créé en vue de préciser les personnes qui vont pouvoir être les bénéficiaires de l'allocation compensatoire de loyer.

À cet égard, le projet de loi se montre plus précis au sujet des notions traditionnelles retenues par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, précitée. En effet, cette dernière se contente, dans la plupart des situations, de faire référence au propriétaire, indépendamment des divisions ou des démembrements qui peuvent affecter le droit de propriété.

Ces divisions ou ces démembrements ne sauraient cependant être ignorés dans le cadre de la présente réforme, notamment pour pouvoir attribuer l'allocation compensatoire de la manière la plus juste possible et tenir compte des aléas de l'existence liés à la transmission de la propriété des biens sous loi n° 1.235 par voie successorale. C'est pourquoi le présent projet de loi inclut les propriétaires en indivision et les usufruitiers, dans la mesure où, par principe, ces personnes disposent des droits leur permettant de mettre le bien en location.

En outre, il importait de permettre à tous les petits propriétaires visés par cette aide de pouvoir la solliciter, nonobstant leur choix de détenir directement la propriété de leur bien ou, indirectement, en détenant les parts sociales d'une personne morale propriétaire de ces biens. Le présent projet de loi assouplit ainsi les conditions prévues pour d'autres aides, notamment celle instituée par l'arrêté ministériel n° 2011-538 du 26 septembre 2011 modifiant l'arrêté ministériel n° 2005-275 du 7 juin 2005 modifiant l'arrêté ministériel n° 2005-275 du 7 juin 2005 relatif aux aides aux propriétaires de locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, lesquelles requièrent que les propriétaires le soient « *en nom personnel* ». Il n'est donc pas question d'exclure du présent dispositif les situations légitimes dans lesquelles certains propriétaires ont préféré, dès l'origine, structurer leur patrimoine familial au moyen de sociétés immatriculées à Monaco.

Cela suppose toutefois de prendre certaines précautions dans les conditions d'attribution de l'allocation, notamment pour éviter les difficultés qui pourraient se présenter en raison de « *l'écran* » que constitue l'interposition d'une personne morale. Le projet de loi opte pour une solution singulière, qui consiste à dépasser cet écran que constitue la personne morale, pour octroyer l'allocation compensatoire de loyer uniquement aux personnes physiques titulaires de parts sociales de la personne morale propriétaire du local.

Cela va se traduire techniquement par une dissociation, utilisée dans d'autres domaines juridiques tels que le droit de la sécurité sociale ou de l'aide sociale, entre l'ouverture des droits et la conséquence qui va en résulter, c'est-à-dire une dissociation entre la personne qui ouvre un droit et celle qui en est l'attributaire effectif.

Ainsi, l'allocation sera ouverte en raison de la propriété ou de l'usufruit portant sur des locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 acquis avant le 25 décembre 2004. Pour les personnes physiques, l'attributaire de cette allocation pourra être le propriétaire, y compris en indivision, ou un usufruitier ; pour les personnes morales ayant acquis le local avant le 25 décembre 2004, il s'agira du détenteur de parts sociales. On relèvera que pour ce dernier cas, si le détenteur de parts sociales de la personne morale propriétaire du local est lui-même une personne morale, il faudra passer outre l'écran de cette deuxième personne morale. L'attributaire sera alors, dans cette dernière hypothèse, la personne physique qui détient des parts sociales de la personne morale associée dans le capital social de la personne morale propriétaire du local ouvrant droit à l'allocation. On ajoutera que les parts sociales de la personne morale propriétaire du local détenues par la personne morale associée, ainsi que celles du titulaire de parts sociales de cette dernière personne morale associée, devront avoir été acquises avant le 25 décembre 2004 pour ouvrir droit au bénéfice de l'allocation.

La demande d'allocation devra par ailleurs être présentée, pour les personnes morales, par le représentant dûment mandaté à cet effet de ces personnes morales pour le compte des attributaires de l'allocation compensatoire de loyer.

Pour ce qui concerne en troisième lieu l'article 32-1, son rôle est avant tout de permettre à des attributaires titulaires de « *droits concurrents* » d'obtenir une allocation compensatoire, sans que cela ne pénalise les autres titulaires de droits sur le local. Cette solution permet de ne pas faire obstacle à la possibilité pour ces derniers d'être également attributaires de l'allocation compensatoire de loyer.

Le système retenu permet alors un exercice effectif de ces droits concurrents, sans pour autant doubler le montant de l'allocation compensatoire pour un même bien. Deux exemples illustreront cela.

Le premier est la situation du propriétaire en indivision. Chaque indivisaire pourra solliciter l'allocation compensatoire pour un même bien. Cela sera possible en faisant en sorte que les droits pris en compte soient uniquement ceux que représente la quote-part de chacun dans cette indivision. Ainsi, si l'indivisaire est titulaire d'une quote-part de 50%, la part de l'allocation de loyer qui lui sera versée correspondra à ce pourcentage du montant total de l'allocation due pour le local.

Le second exemple est celui d'un propriétaire personne morale dont l'attributaire détient 30 % des parts sociales. Par un raisonnement similaire et qui conduit, dans ce cas, à ne pas tenir compte de l'écran que constitue la personne morale, la part de l'allocation qui reviendra à cet attributaire ne sera qu'à hauteur de ces 30%.

S'agissant ensuite des articles 32-2 et 32-3, ces derniers ont pour objet de préciser les conditions exigées des différents attributaires pour bénéficier de l'allocation compensatoire de loyer.

En effet, il a été considéré comme nécessaire, afin de préserver les deniers de l'État, de plafonner cette allocation. Ce procédé est apparu comme étant le plus juste, en ce qu'il permet de réserver le bénéfice de cette allocation pour les propriétaires de locaux soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 dont les revenus locatifs qu'ils retirent de leurs biens sont, compte tenu des faibles surfaces qu'ils possèdent, les plus limités. C'est un choix qui poursuit en outre l'objectif de verser cette allocation au plus grand nombre de propriétaires de locaux relevant du secteur protégé, car ces derniers détiennent, pour la plupart, un ou plusieurs locaux dont la surface totale est inférieure à 300 mètres carrés.

Sur la base de ce constat de la répartition inégale de l'ensemble des locaux soumis aux dispositions de la loi n° 1.235, l'article 32-2 du présent projet de loi prévoit que l'allocation compensatoire de loyer sera versée à ceux qui en ont le plus besoin, en l'occurrence les petits propriétaires. Ne pourront ainsi bénéficier de cette allocation, les propriétaires ou les usufruitiers qui détiennent, directement ou indirectement, des locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 dont la surface totale de l'ensemble de ces locaux est supérieure à 300 mètres carrés, lesquels sont les moins nombreux dans ce secteur.

Le projet de loi prend également soin de préciser les modalités de détermination de cette surface totale. Le système retenu s'attache à distinguer les situations dans lesquelles la propriété de l'immeuble serait répartie entre plusieurs personnes, afin de permettre à celles dont les droits de propriété sur le bien seraient les plus faibles de pouvoir être attributaires de l'allocation compensatoire de loyer.

Le cas où les droits du propriétaire ou de l'usufruitier sont détenus par une seule personne n'appelle pas d'observation particulière, car l'intégralité de la surface en mètre carré sur laquelle cette personne exerce ses droits sera prise en compte. Il a en revanche été jugé utile de préciser, pour les quatre cas suivants, les modalités de calcul de cette surface totale lorsque la propriété ou l'usufruit du local est partagée entre plusieurs personnes.

Le premier cas vise la situation du propriétaire ou de l'usufruitier d'un local qui fait l'objet d'une indivision. La surface prise en considération pour le calcul de la surface totale de 300 mètres carrés sera alors celle correspondant à la quote-part du droit indivis de ce propriétaire ou de cet usufruitier. Pour deux locaux de 150 mètres carrés chacun dont la propriété est partagée pour moitié entre deux propriétaires indivis, la surface prise en considération, pour déterminer la surface maximale de 300 mètres carrés, sera de 150 mètres carrés pour chaque propriétaire indivis.

Le deuxième cas vise la situation de la personne morale propriétaire d'un local ouvrant droit à l'allocation compensatoire de loyer. Les attributaires de l'allocation seront dans ce cas, comme cela a été explicité précédemment, les personnes physiques titulaires des parts sociales de cette personne morale. La surface qui sera réputée appartenir à chaque attributaire, pour le calcul la surface totale de 300 mètres carrés, correspondra à la quote-part que détient cet attributaire dans le capital social de cette personne morale. Cette quote-part du capital social étant en général exprimée en pourcentage, le présent dispositif a retenu cette formule pour le calcul de cette surface.

Ainsi, l'attributaire titulaire de la moitié du capital social de la société propriétaire d'un local de 100 mètres carrés, soit 50 % de ce capital social, sera réputé détenir la moitié de la surface de ce local, soit 50 mètres carrés.

Le troisième cas est un peu plus complexe car il vise la situation de l'attributaire ayant des parts sociales d'une personne morale, qui elle-même détient des parts sociales de la personne morale propriétaire du local ouvrant droit à l'allocation. Il s'agit en d'autres termes de viser la personne physique détenant les parts sociales d'une société associée de la société propriétaire du local. Dans ce cas, lorsque la personne morale propriétaire du local comptera parmi ses associés une personne morale, l'attributaire de l'allocation sera la personne physique qui détient les parts sociales de cette personne morale associée. Pour calculer la part d'allocation qui reviendra à cet attributaire, il s'agira de déterminer la quote-part que représentent, dans le capital social de la personne morale propriétaire du local, les parts sociales de celle associée à ladite propriétaire que détient l'attributaire.



Une fois ces modalités de calcul explicitées, l'article 32-3 vient énoncer une condition fondamentale de la recevabilité de la demande d'obtention de l'allocation compensatoire de loyer. En effet, pour pouvoir prétendre au bénéfice de ladite allocation, il est attendu que le demandeur justifie que les biens régis par les dispositions de la loi n° 1.235 sont effectivement loués au jour de cette demande.

Afin de s'assurer de la pleine application de la condition de location effective, des précautions doivent être prises pour tenir compte de l'intégration des personnes morales dans le dispositif. Ainsi, les locaux qui vont devoir faire l'objet d'une location effective au jour de la demande varieront selon que l'ouvreur du droit à l'allocation compensatoire de loyer est une personne physique ou une personne morale.

Lorsqu'il s'agira d'une personne physique, les locaux soumis à la loi n° 1.235 dont elle est propriétaire ou usufruitière, ainsi que l'ensemble desdits locaux dont sont propriétaires les personnes morales dont elle détient des parts sociales, devront être loués. À cet égard, une remarque doit être faite s'agissant des locaux dont sont propriétaires ces personnes morales. En effet, il aurait pu être question de n'exiger la location qu'à partir du moment où la détention des parts sociales s'avérait suffisante pour pouvoir influencer sur le processus décisionnel conduisant à la location. Si cette solution avait bien été envisagée dans un premier temps, elle a été abandonnée lorsque le choix a été fait de ne pas faire de la personne morale l'attributaire de l'allocation compensatoire de loyer. En effet, à partir du moment où le détenteur des parts sociales peut solliciter cette allocation es-qualités au prorata de sa détention, chacun des détenteurs de parts sociales le peut également. Ainsi, il appartiendra à chacun d'entre eux de s'accorder pour que cette location soit effective, ce qui, au demeurant, correspond également à leur propre intérêt.

Lorsque l'allocation compensatoire sera sollicitée à raison des locaux dont est propriétaire une personne morale, les locaux soumis à la loi n° 1.235 ci-après devront être loués :

- ceux dont est propriétaire la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire (chiffre 1 de l'article 32-3) ;
- ceux dont est propriétaire l'attributaire, c'est-à-dire les biens dont il est propriétaire en nom personnel ou par l'entremise d'une ou plusieurs personnes morales (chiffre 2 de l'article 32-3) ;
- ceux dont est propriétaire la personne morale détenant des parts sociales dans la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire (chiffre 3 de l'article 32-3) ;
- ceux dont serait propriétaire l'attributaire personne physique détenant des parts sociales dans la personne morale qui, elle-même, est associée de la personne morale dont la propriété des locaux permet d'ouvrir droit au bénéfice de l'allocation compensatoire (chiffre 4 de l'article 32-3).

Bien évidemment, si la mise en location du plus grand nombre d'appartements est un objectif clairement poursuivi par le projet de loi, ce dernier prend le soin d'envisager les cas dans lesquels l'absence de location s'avère légitime. Il s'agira, dès lors, de tenir compte des moyens juridiques mis à la disposition du propriétaire par la loi n° 1.235 elle-même. Cela couvrira essentiellement trois hypothèses liées à l'exercice du droit de reprise, du droit de rétention ou de la réalisation de travaux. En dehors de celles-ci, l'absence de location effective des biens susmentionnés entraînera l'irrecevabilité de la demande.

Le bénéfice de l'allocation sera en revanche exclu si le local est loué par le propriétaire ou l'un des attributaires à l'un des membres de leur famille.

En dernier lieu, un article 32-4 renvoie à une ordonnance souveraine la détermination des conditions d'application des articles 31 à 32-3 qui n'auraient pas d'ores et déjà été envisagées par le projet de loi, outre les aspects pratiques liés à l'instruction des différentes demandes, mais aussi les conditions de salubrité et d'entretien des locaux appelés à ouvrir droit à l'allocation compensatoire de loyer.

L'article 33 projeté traite du versement de l'allocation compensatoire de loyer et de son réexamen. Il précise ainsi que le versement de cette allocation sera réexaminé, soit à la demande de son attributaire, soit d'office par l'Administration pour vérifier que les conditions exigées pour en bénéficier continuent ou non d'être remplies. Cela étant rappelé, il convient de souligner qu'en raison de la dissociation, pour les personnes morales, entre l'ouverture des droits et l'attribution de l'allocation, le réexamen d'office par l'Administration sera susceptible d'intervenir tant en raison de l'évolution de la situation de l'attributaire que de la personne morale elle-même.

À ce titre, l'attributaire sera d'ailleurs tenu de déclarer tout changement dans sa situation ou celle de la personne morale qui serait de nature à modifier le montant ou le principe même de l'attribution de l'allocation. On peut songer à l'exercice d'un droit de reprise sur un local à usage d'habitation pour lequel le propriétaire percevait l'allocation compensatoire de loyer, ce qui conduira à faire cesser le versement de l'allocation pour ce local. Il est également possible d'envisager le défaut d'accomplissement, par le propriétaire, de la déclaration de vacance prévue par l'article 35 de la loi n° 1.235, modifiée, précitée, ce qui conduira, là aussi, à l'interruption du versement de l'allocation compensatoire.

Notons par ailleurs que l'attributaire qui omettrait de déclarer de tels changements dans sa situation, comme celui dont l'Administration viendrait à constater que sa situation a évolué, s'exposerait aux sanctions prévues tant par le droit civil que par le droit pénal pour ce comportement fautif.

L'article 2 du projet de loi vient par ailleurs soumettre à l'obligation de déclaration prévue à l'article 35 de la loi n° 1.235 les propriétaires ainsi que les usufruitiers de locaux « *vacants* » au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et qui, jusqu'à présent, n'étaient pas concernés par celle-ci.

Rappelons, en effet, que cette obligation avait été introduite par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004, laquelle constitue comme on l'a précédemment exposé la pierre angulaire de l'aide prévue par le présent projet de loi. Cette obligation de déclaration de vacance ne concernait en revanche pas les biens qui étaient vacants au jour de son entrée en vigueur. Le présent article propose donc de traiter de manière similaire les propriétaires de biens qui deviennent vacants, de manière que chacun participe à l'effort indispensable :

- d'une part, au logement des Monégasques, et ce, tant que la construction de logements domaniaux en nombre suffisant n'aura pas permis de répondre aux demandes légitimes de nos compatriotes ;
- d'autre part, au maintien, en Principauté, des autres catégories de personnes protégées, et notamment les enfants du pays.

L'article 3 du projet de loi complète pour sa part le régime des sanctions administratives auxquelles s'exposent les propriétaires des locaux régis par la loi n° 1.235 en cas de méconnaissance de leurs obligations de mise en location de ces locaux dans les conditions prévues par l'article 35 de cette loi.

L'article 37 de la loi n° 1.235, dans sa version actuelle, permet de sanctionner le non-respect de l'obligation de déclarer la vacance du local prévue par le premier alinéa de l'article 35 de la loi n° 1.235 par une amende administrative dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.

Ainsi, la modification de cet article 35 par l'article 2 du projet loi exposera les propriétaires des locaux vacants au moment de l'entrée en vigueur de la loi à cette sanction administrative, laquelle n'a par conséquent pas fait l'objet de modification particulière.

Le projet crée en revanche deux sanctions administratives nouvelles pour la méconnaissance des dispositions de l'article 35 de la loi n° 1.235.

La première s'inscrit dans le droit fil de la nouvelle allocation à la charge de l'État introduit par le projet de loi, laquelle consiste à permettre au Ministre d'État de ne pas octroyer l'allocation compensatoire de loyer, pendant un délai de six mois au plus, au propriétaire qui se serait affranchi du respect de ses obligations légales.

La seconde complète le régime de l'amende administrative afin de mieux appréhender le refus répété et délibéré de certains bailleurs privés de se conformer au régime d'ordre public institué par la loi n° 1.235. Ainsi est-il prévu qu'en cas de réitération des faits ayant auparavant donné lieu au prononcé d'une amende administrative, le montant de la seconde amende pourra être porté au-delà du plafond initial de 50.000 euros.

Les modalités de règlement des amendes administratives, ainsi que les conséquences pécuniaires du retard de ce règlement ont été précisées.

Enfin l'article 4 du projet de loi introduit un délai de mise en conformité pour les propriétaires de locaux qui étaient vacants au moment de l'entrée en vigueur de la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004. Ces derniers disposeront, à compter de l'entrée en vigueur de la future réforme, d'un délai d'un an pour effectuer la déclaration de vacance.

On rappellera à cet égard que le défaut de déclaration de vacance dans ce délai d'un an exposera les propriétaires, qui auront méconnu les dispositions issues de la modification de l'article 35 de la loi n° 1.235, aux sanctions prévues par l'article 37 de cette loi.

Il reviendra par ailleurs à la Direction de l'habitat d'informer ces propriétaires de la nécessité d'accomplir cette déclaration dans le délai six mois à compter de cette entrée en vigueur.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

## PROJET DE LOI

### Article premier

Après l'article 30 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, sont insérés les articles 31 à 33, ainsi rédigés :

*« Article 31.- Une allocation compensatoire de loyer est versée aux personnes visées à l'article 32, propriétaires en nom propre ou au travers d'une société ou usufruitières d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation régis par les dispositions de la présente loi dont l'acquisition est, pour chacun de ces locaux, antérieure au 25 décembre 2004.*

*Cette allocation est égale à la différence entre :*

- *d'une part, le loyer calculé en application du loyer moyen au mètre carré des loyers des locaux à usage d'habitation de même type construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947, réputés rendus à l'état neuf, régis par les dispositions de la présente loi ;*
- *d'autre part, le loyer mensuel facturé par le propriétaire, conformément aux dispositions des articles 18 et 19, pour l'occupation du local à usage d'habitation ouvrant droit au bénéfice de l'allocation ;*

*Les modalités de calcul du loyer moyen au mètre carré des loyers des locaux mentionnés à l'alinéa précédent sont fixées par ordonnance souveraine. Ce loyer moyen est publié annuellement par arrêté ministériel.*

*La Direction de l'habitat s'assure, à l'occasion du dépôt de la demande d'allocation, de la conformité du loyer mensuel facturé avec les dispositions des articles 18 et 19 aux fins de déterminer le montant de l'allocation compensatoire de loyer due pour le local. En cas de désaccord sur le montant du loyer, la procédure prévue au troisième alinéa de l'article 18 est appliquée, au plus tard dans un délai de trois mois suivant la demande d'allocation. L'attributaire de l'allocation compensatoire de loyer est informé du montant de l'allocation due pour le local. La Direction de l'habitat et la Direction des services fiscaux peuvent, à ces fins, mettre en œuvre des traitements d'informations nominatives interconnectés.*

*Article 32.- L'allocation compensatoire de loyer est servie par l'État, aux personnes physiques ou aux personnes morales immatriculées à Monaco, propriétaires ou usufruitières, d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation visés à l'article 31.*

*L'attributaire de cette allocation est :*

- 1) *pour les personnes physiques mentionnées au précédent alinéa :*
  - a. *la personne physique propriétaire, y compris en indivision à hauteur de la quote-part du droit indivis, desdits locaux ;*
  - b. *la personne physique usufruitière desdits locaux ;*
- 2) *pour les personnes morales mentionnées au précédent alinéa :*
  - a. *la personne physique titulaire de parts sociales, dont l'acquisition est antérieure au 25 décembre 2004, d'une ou plusieurs de ces personnes morales ;*
  - b. *la personne physique détentrice de parts sociales de la personne morale immatriculée à Monaco, elle-même titulaire de parts sociales d'une ou plusieurs personnes morales visées au premier alinéa, lorsque l'acquisition des parts sociales de chacune de ces personnes morales est antérieure au 25 décembre 2004.*

*La demande de versement de l'allocation ne peut être effectuée que par l'attributaire ou, lorsqu'une personne morale est propriétaire du local, cette demande est effectuée soit par le représentant de celle-ci, soit par le représentant de la personne morale titulaire de parts sociales de celle-ci, dûment mandatés à cet effet.*

Article 32-1 : *L'allocation compensatoire de loyer ne peut être sollicitée qu'à concurrence des droits que l'attributaire détient sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation visés à l'article 31. Ces droits sont déterminés comme suit :*

- 1) *lorsque l'attributaire est propriétaire en nom propre ou usufruitier du local et que celui-ci fait l'objet d'une indivision, l'allocation est versée à concurrence de la quote-part du droit indivis de cet attributaire ;*
- 2) *lorsque l'attributaire est titulaire des parts sociales de la personne morale propriétaire du local, l'allocation est versée à concurrence du pourcentage correspondant à la quote-part détenue par cet attributaire dans le capital social de cette personne morale ;*
- 3) *lorsque l'attributaire détient des parts sociales d'une personne morale associée dans le capital social d'une personne morale propriétaire du local, l'allocation est versée à concurrence du produit :*
  - *du pourcentage correspondant à la quote-part détenue, dans le capital social de la personne morale propriétaire, par cette personne morale associée,*



- par le pourcentage correspondant à la quote-part détenue, dans le capital social de cette personne morale associée, par l'attributaire.

Article 32-2 : Ne peut être admise à bénéficier de l'allocation la personne physique qui, à Monaco, est propriétaire en nom propre ou au travers d'une société ou usufruitière de locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 et dont la surface totale de l'ensemble de ces locaux est supérieure à 300 mètres carrés. Les modalités de calcul de cette surface sont déterminées comme suit :

- 1) lorsque l'attributaire est propriétaire en nom propre ou usufruitier du local et que celui-ci fait l'objet d'une indivision, la surface totale mentionnée au premier alinéa est prise en considération à concurrence de la quote-part du droit indivis de l'attributaire.
- 2) lorsque l'attributaire est propriétaire au travers d'une société, la surface totale mentionnée au premier alinéa est prise en considération à concurrence du pourcentage correspondant à la quote-part détenue par l'attributaire dans le capital social de cette personne morale.
- 3) lorsque l'attributaire détient des parts sociales d'une personne morale elle-même titulaire de parts sociales d'une personne morale propriétaire du local, la surface totale mentionnée au premier alinéa est prise en considération à concurrence du produit :
  - du pourcentage correspondant à la quote-part détenue, dans le capital social de la personne morale propriétaire, par la personne morale associée,
  - par le pourcentage correspondant à la quote-part détenue, dans le capital social de cette personne morale associée, par l'attributaire.

Article 32-3 : Pour bénéficier de l'allocation compensatoire de loyer, l'attributaire justifie, sous réserve de l'application de l'article 16-1, du troisième alinéa de l'article 35 et de l'article 35-1, que l'ensemble des locaux soumis à la présente loi dont il est propriétaire ou usufruitier, ainsi que l'ensemble desdits locaux dont est propriétaire la personne morale dont il détient des parts sociales, sont loués au jour de la demande.

Lorsque la demande est effectuée par le représentant de la personne morale propriétaire du local régi par la présente loi, celui-ci justifie, sous les mêmes réserves que celles visées à l'alinéa précédent, que l'ensemble des locaux soumis aux dispositions de la présente loi énoncés ci-après est loué au jour de la demande :

- 1) *les locaux dont est propriétaire la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer ;*
- 2) *les locaux dont l'attributaire personne physique détenteur de parts sociales de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer est propriétaire ou dont il a l'usufruit ;*
- 3) *les locaux dont est propriétaire la personne morale détentrice de parts sociales au sein de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer ;*
- 4) *les locaux dont est propriétaire l'attributaire qui est détenteur de parts sociales dans toute autre personne morale associée de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer.*

*Aucun attributaire ne peut bénéficier de l'allocation compensatoire de loyer pour le local loué à une ou plusieurs personnes visées à l'article 16-1.*

*Article 32-4 : Une ordonnance souveraine détermine les conditions d'application des articles 31 à 32-3.*

*Article 33.- L'admission au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer peut faire l'objet d'un réexamen à la demande de son attributaire. Elle peut également faire l'objet d'un réexamen, à tout moment, lorsque la situation, soit de son attributaire, soit de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de ladite allocation, le justifie, afin de s'assurer du maintien de sa pertinence.*

*Le bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer peut être révisé, suspendu ou supprimé, à tout moment, lorsqu'il est constaté que l'une ou plusieurs des conditions exigées pour son service ne sont plus satisfaites.*

*L'attributaire de l'allocation compensatoire de loyer est tenu de déclarer à la Direction de l'habitat tout changement dans sa situation ou celle de la personne morale dont la propriété ouvre droit au bénéfice de ladite allocation qui serait de nature à modifier ou à faire cesser le versement de cette allocation, dans le délai de trente jours à compter de sa survenance.*

*Toute absence de déclaration expose l'attributaire à une restitution des sommes qu'il a indûment perçues, sans préjudice des sanctions prévues par le Code pénal.*

*En outre, la répétition de toutes sommes indûment perçues est exigible, après que l'attributaire concerné ait été entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.*

*Lorsque le droit au versement subsiste, il peut être procédé au recouvrement des sommes indûment perçues par des retenues sur l'allocation compensatoire servie à l'attributaire concerné. »*

### Article 2

Le premier alinéa de l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, précitée, est modifié comme suit :

*« Tout local régi par la présente loi, vacant ou 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. »*

Est inséré, après le dernier alinéa de l'article 35 précité, un nouvel alinéa rédigé comme suit :

*« Pour l'application du présent article, l'usufruitier est assimilé au propriétaire. »*

### Article 3

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

*« En cas de méconnaissance des dispositions de l'article 35 par le propriétaire, et après que celui-ci ait été entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir dans un délai de quinze jours à compter du manquement constaté, le Ministre d'État peut exiger que le bien vacant soit proposé à la location.*

*Le propriétaire est tenu de proposer le bien à la location dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Ministre d'État.*

*À défaut pour le propriétaire d'avoir proposé le bien vacant à la location dans le délai prévu au précédent alinéa, ce propriétaire ne saurait prétendre au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer visée à l'article 31.*

*La décision du Ministre d'État fixe la durée durant laquelle le propriétaire ne peut demander à bénéficier de l'allocation mentionnée à l'alinéa précédent, sans que celle-ci ne puisse excéder six mois. Cette sanction prend effet le jour où le local est mis en location.*

*La méconnaissance des dispositions de l'article 35 par le propriétaire est en outre passible d'une sanction administrative, prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.*

*En cas de réitération des faits ayant donné lieu au prononcé de la sanction administrative prévue à l'alinéa précédent dans le délai d'un an à compter du jour de la notification de celle-ci, le montant de la sanction administrative peut être porté à 75.000 euros.*

*Les sanctions administratives prévues aux deux alinéas précédents sont à régler à la Trésorerie Générale des Finances de la Principauté dans un délai de trois mois suivant la date de leur notification et portent intérêt au taux légal à l'expiration de ce délai.*

*Pour l'application du présent article, l'usufruitier est assimilé au propriétaire ».*

#### Article 4

Les personnes propriétaires ou usufruitières d'un local soumis aux 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<sup>er</sup> septembre 1947, modifiée, vacant au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, disposent d'un délai d'un an pour effectuer la déclaration de vacance prévue par les dispositions de l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, précitée, à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La Direction de l'habitat dispose d'un délai de six mois à compter de ladite entrée en vigueur pour informer les personnes visées à l'alinéa précédent de leur obligation d'effectuer une déclaration de vacance et de présenter une offre de location.