

PROPOSITION DE LOI, N° 166,
DE M. B. BLANCHY, MME B. BOCCONE-PAGES, MM. C. BOISSON,
A. BORDERO, C. CELLARIO, J-M. CUCCHI, MMES M. DITTLOT,
C. FAUTRIER, MM. J-C. GARDETTO, T. GIACCARDI,
J-P. LICARI, B. MARQUET, J-L. NIGIONI,
F. NOTARI, V. PALMARO, MME A. POYARD-VATRICAN,
MM. D. RAYMOND, J. RIT, J-F. ROBILLON, C. SPILIOTIS-SAQUET,
S. VALERI, MODIFIANT 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

EXPOSE DES MOTIFS

La loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est une loi socialement inadaptée qui a été fortement défendue par les Membres du Conseil National de la précédente législature.

Les conséquences humaines dramatiques de cette loi n'ont pas tardé à se faire sentir notamment par l'effet de l'article 13 permettant l'exercice d'un droit de reprise «express» par le propriétaire, quels que soient son origine, ses liens avec la Principauté et sa situation par rapport au statut de personne protégée au sens du Titre II de la loi n° 1.235.

Aux expulsions se sont ajoutés les départs présentés comme volontaires, départs en réalité contraints par l'impossibilité économique dans laquelle se sont trouvés certains locataires de faire face aux augmentations de loyer de 13 % par an permises par l'article 30.

De trop nombreux départs ont été constatés parmi les enfants du pays, ce qui pose le problème de la nécessité d'une population stable pour Monaco.

Sur le plan politique, une population stable est pour un Etat une des composantes essentielles de son identité nationale et de sa souveraineté.

Sur le plan économique, le maintien d'une population stable est un gage de prospérité car une population stable est une population qui consomme sur place au bénéfice du commerce local, assurant la pérennité de l'emploi, et garantit un afflux régulier de T.V.A. dans les caisses de l'Etat et de cotisations vers les Caisses sociales.

Sur le plan de l'environnement, une population stable limite les nuisances liées à la circulation résultant des transports journaliers des travailleurs de toute nature (salariés, travailleurs indépendants, chefs d'entreprise...) qui habitent à l'extérieur de la Principauté.

Il est incontestable que la circulation à Monaco a atteint un seuil de saturation et que la pollution atmosphérique liée à cette circulation s'aggrave sans cesse.

La suppression par la loi n° 1.235 du droit au maintien dans les lieux a pour conséquence la précarisation de la situation des locataires de ce qui était encore avant cette loi le « secteur protégé », le propriétaire pouvant sans motif particulier donner congé à son locataire.

Il est clair que si cette loi était maintenue telle quelle, la priorité serait, pour les prochains baux, donnée par les propriétaires aux locataires pouvant assumer des loyers qui auront rejoint le niveau de ceux du secteur libre, de sorte que la notion de « personne protégée » aura été vidée de sa substance.

La présente proposition de loi vise à parer à cette précarisation par l'instauration du renouvellement du bail de plein droit, avec néanmoins la possibilité pour le propriétaire de notifier une proposition d'augmentation du loyer six mois avant l'échéance.

En cas de désaccord sur le nouveau montant du loyer, le propriétaire aura trois mois pour saisir la Commission Arbitrale.

La possibilité d'augmentation du loyer en cours de bail sera ouverte mais limitée :

- les clauses d'indexation prévues par l'article 20 ne pourront avoir pour effet d'augmenter le loyer de plus de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ;
- l'augmentation annuelle prévue par l'article 30 est réduite à la même proportion, s'agissant des baux qui étaient anciennement soumis à l'ordonnance-loi n° 669.

L'augmentation annuelle de 7 % prévue par l'article 33 est purement et simplement supprimée pour les baux antérieurement régis par la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988, les loyers correspondant à ces baux étant suffisamment élevés, seule demeurerait la faculté d'indexation sur un indicateur reflétant l'évolution du coût de la vie.

La contrepartie du droit au renouvellement du bail est le rétablissement sous une forme tempérée du droit de reprise pour le propriétaire c'est-à-dire d'un droit de reprise enserré dans un certain nombre de règles.

Un droit de reprise similaire au droit de reprise prévu par l'ordonnance-loi n° 669 est instauré mais avec un certain nombre d'assouplissements en faveur du propriétaire.

Bien entendu, le droit de reprise « express » de l'article 13 est supprimé.

Dans un souci d'équilibre entre les droits des locataires et des propriétaires, en particulier les petits propriétaires – ce souci étant constant chez les rédacteurs de cette proposition de loi – l'obligation de relogement en cas de destruction pour reconstruction, ou autres cas de figures similaires prévus par l'article 14, est limitée à certaines catégories que l'on qualifiera de superprotégées, notamment les Nationaux, les personnes occupant le logement depuis très longtemps ou les personnes particulièrement vulnérables (telles que celles qui sont visées par l'actuel article 32).

Afin de donner les moyens à l'Etat de la politique affirmée par la nouvelle majorité parlementaire de maintien d'une population stable à Monaco, le droit de préemption de l'Etat a été élargi à toutes les catégories d'immeubles construits avant le 1^{er} septembre 1947.

Ce droit s'exerce dans le respect du droit de propriété car il ne concerne que les biens et immeubles volontairement proposés à la vente, au prix du marché ; il est d'ailleurs à noter que ce droit existe dans la plupart des pays libéraux.

Le droit de préemption du locataire est rétabli, ce qui permettra, notamment pour les locataires monégasques, l'accession à la propriété.

Article premier.- L'article 1^{er} modifie l'article 3 de la loi n° 1.235 pour élargir la notion d'« enfants du pays » prévue par le 3°) et introduire la notion de « gens du pays » c'est-à-dire ceux qui ne sont pas nés à Monaco mais qui y résident depuis très longtemps.

Seront donc dorénavant protégées, en rang 4, les personnes nées à Monaco et qui y ont résidé sans interruption pendant dix-huit années après leur naissance, la période de dix-huit années étant bien sûr prise en compte pour correspondre à l'âge de la majorité.

Dans l'exception à la condition de naissance à Monaco, étendue à la nouvelle catégorie 4 des personnes protégées, sont supprimées les références aux « conditions exceptionnelles », notion qui n'a aucun contenu juridique, et l'examen au « cas par cas » qui peut être source d'arbitraire.

Sont ajoutées en catégorie 5 les personnes qui ont résidé à Monaco au moins quarante années sans interruption.

Article 2.- L'article 2 modifie l'article 5 de la loi n° 1.235 pour y ajouter comme périodes ne constituant pas des interruptions de résidence, les périodes passées à l'étranger pour remplir des obligations militaires.

Article 3.- L'article 3 abroge l'article 6 de la loi n° 1.235.

La qualité de personne protégée ne doit pas être soumise à l'inscription à un registre c'est-à-dire à une formalité administrative mais résulte d'une situation juridique (nationalité) ou de fait, qui se suffit à elle-même.

La condition de ressource est supprimée car elle n'est pas cohérente avec la logique qui a présidé à l'établissement des catégories de personnes protégées et son efficacité pratique est illusoire.

Article 4.- L'article 7 de la loi n° 1.235 est modifié en conséquence de la suppression de l'obligation de s'inscrire à un registre.

Article 5.- L'article 5 crée un article 10 bis pour éviter la remise à la location de logements insalubres ou fortement dégradés, comme cela est malheureusement souvent le cas.

Tout local reproposé à la location devra donc faire l'objet d'un contrôle par la Commission Technique pour la lutte contre la pollution et pour la sauvegarde de la sécurité, de l'hygiène, de la salubrité et de la tranquillité publique instituée par l'Ordonnance Souveraine n° 10.505 du 27 mars 1992.

La relocation ne sera possible que si cette Commission délivre un agrément.

Le rapport de la Commission sera notifié par cette dernière au propriétaire après chaque contrôle ainsi qu'à la Direction de l'Habitat.

Si la Commission ne délivre pas l'agrément, le propriétaire aura l'obligation de faire procéder aux travaux de nature à y remédier dans les trois mois de la notification du rapport.

Article 6.- L'article 6 modifie profondément l'article 11 de la loi n° 1.235 en prévoyant le renouvellement du bail de plein droit.

La durée des baux de six ans est maintenue.

Le propriétaire aura cependant la possibilité de proposer l'augmentation du loyer pour le nouveau bail en notifiant au locataire cette proposition par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant l'échéance du bail.

En cas de refus de cette proposition par le locataire, ou d'impossibilité de trouver un accord par la négociation, le propriétaire aura trois mois pour saisir la Commission Arbitrale. S'il ne respecte pas ce délai, la proposition sera caduque et le loyer ne pourra être modifié.

Article 7.- L'article 7 abroge l'article 12 de la loi n° 1.235 devenu contraire à l'article 11 compte tenu de la règle du renouvellement de plein droit du bail.

Article 8.- Le droit de reprise « express » permis par l'alinéa 2 de l'article 13 de la loi n° 1.235 est supprimé.

Article 9.- L'article 9 crée un Chapitre II bis intitulé « Du droit de reprise » pour rétablir un droit de reprise, équitable, au profit du propriétaire, composé de sept articles numérotés de 16-1 à 16-7.

L'article 16-1 établit la liste des personnes pouvant bénéficier du droit de reprise.

L'article 16-2 organise la procédure qui doit être respectée pour l'exercice du droit de reprise. Cette procédure est assouplie par rapport à celle qui était prescrite par l'ordonnance-loi n° 669 : l'ancienneté du droit de propriété est abaissée à trois ans pour tous les propriétaires (Monégasques et non Monégasques) et le propriétaire n'a plus à justifier que l'occupation du local répond pour lui ou pour le bénéficiaire de la reprise à des besoins normaux, cette notion étant assez floue et pouvant conduire à des iniquités.

L'article 16-3 prohibe le droit de reprise à l'encontre d'un locataire monégasque sauf si le bénéficiaire de la reprise est lui-même monégasque.

Dans le même ordre d'idée, l'article 16-4 ne permet le droit de reprise contre les personnes protégées que si le bénéficiaire de la reprise bénéficie d'un rang de protection au moins égal.

L'article 16-5 limite à une fois par bénéficiaire l'exercice du droit de reprise lorsque le propriétaire a plusieurs biens immeubles en Principauté.

L'article 16-6 prévoit le relogement du locataire évincé lorsque le bénéficiaire de la reprise occupe à Monaco un local dont il est propriétaire : il doit alors en proposer la location au locataire évincé.

L'article 16-7 prévoit une sanction pénale pour le propriétaire qui aura exercé son droit de reprise frauduleusement c'est-à-dire dans un but autre que

d'occuper lui-même ou de faire occuper le local par le bénéficiaire de la reprise pour le compte duquel celle-ci aura été effectuée.

Outre une forte amende, il y aura aussi des sanctions civiles: le propriétaire perdra à vie tous ses droits de reprise et il pourra être condamné à payer au locataire évincé une indemnité au moins égale à cinq années de loyer, cette indemnité ne pouvant être inférieure que si le locataire a obtenu sa réintégration.

Article 10.- L'article 10 limite l'obligation de relogement prévue par l'article 15 de la loi n° 1.235 à certaines catégories de « superprotégés » : les nationaux, les étrangers occupant le local depuis au moins trente ans ou rendus vulnérables par l'âge ou l'état de santé.

Le délai de préavis succédant à la notification du congé pour démolition est néanmoins allongé à un an.

Article 11.- L'article 11 modifie l'article 16 de la loi n° 1.235 pour ajouter aux personnes bénéficiant de la poursuite du bail en cas de décès du titulaire le père et la mère du locataire.

Article 12.- Le début de l'article 18 de la loi n° 1.235 « Pour les locations consenties lors des six prochaines années à compter de la promulgation de la présente loi », qui n'a plus de raison d'être, est supprimé.

Article 13.-L'article 19 de la loi n° 1.235, devenu contraire aux dispositions de l'article 11, est supprimé.

Article 14.- L'article 14 ajoute un deuxième alinéa à l'article 20 de la loi n° 1.235 qui limite, pour éviter les abus, l'augmentation que peut prévoir une clause d'indexation à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Article 15.- L'article 15 apporte deux modifications d'ordre technique à l'article 27 de la loi n° 1.235.

- le délai de l'opposition est allongé de quinze jours à trente jours ;
- la forme de l'opposition est précisée: elle doit se faire par assignation. L'utilité de cette précision se justifie par le fait que la Commission Arbitrale est normalement saisie par voie de billet d'avis délivré par le Greffe.

Article 16.- La possibilité d'augmenter le loyer de 13 % par an prévue par l'alinéa 3 est supprimée ; elle est remplacée par une augmentation, comme pour les clauses d'indexation, correspondant à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages publié par l'institut national de la Statistique et des Etudes Economiques.

Ainsi, au maximum, l'augmentation annuelle du loyer sera de deux fois la variation de la moyenne sur quatre trimestres de cet indice.

Article 17.- L'article 32 de la loi n° 1.235, désormais inutile du fait que le renouvellement du bail est de plein droit pour tous les locataires, est supprimé.

Article 18.- L'article 18 supprime l'alinéa 2 de l'article 33 de la loi n° 1.235 c'est-à-dire la possibilité d'augmenter de 7 % par an les loyers des baux qui étaient régis par la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988.

Les loyers correspondant à ces baux étant suffisamment élevés, le taux d'augmentation est donc limité à la faculté d'indexation sur un indice reflétant le coût de la vie, telle que prévu par l'alinéa 3 de cet article qui, lui, n'est pas abrogé.

Article 19.- L'article 19 élargit le droit de préemption de l'Etat à toutes les catégories d'immeubles à usage principal d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947.

Le délai de prescription des actions relatives à ce droit de préemption est allongé de six mois à un an.

Dans le souci que l'intérêt général passe avant les intérêts particuliers, le droit de préemption de l'Etat primera celui du locataire.

Article 20.- L'article 20 crée un article 38-1 rétablissant le droit de préemption du locataire.

Article 21.- L'article 21 crée un article 38-2 instaurant une possibilité de sanction civile lorsqu'il y a fraude au droit de préemption, qu'il s'agisse de celui du locataire ou de l'Etat.

L'acte translatif de propriété passé à des conditions différentes de celles notifiées au bénéficiaire du droit de préemption est annulé par le Tribunal de Première Instance sur simple demande du bénéficiaire du droit de préemption qui est par la même décision déclaré acquéreur aux prix et conditions énoncés dans l'acte entaché de nullité.

Article 22.- L'article 22 crée un article 39-1 qui rétablit l'obligation d'affichage et de publicité au Journal Officiel pour les logements régis par la présente loi proposés à la location.

Il prévoit aussi la déclaration, indispensable, des mêmes locaux au Service du Logement, toute erreur ou omission dans la déclaration étant présumées volontaires.

Article 23.- L'article 42 de la loi n° 1.235, qui n'a plus de raison d'être, est supprimé.

Il est remplacé par la précision que les dispositions de la présente loi sont d'ordre public, nul ne pouvant donc y déroger, pour quelque motif que ce soit.

Pour éviter toute ambiguïté, il est précisé que toutes les clauses ou stipulations existant dans les baux en cours, contraires à la présente loi, sont nulles et de nul effet.

DISPOSITIF

ARTICLE PREMIER

Les 4°) et 5°) de l'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont insérés comme suit :

« Article 3.- (...) »

« 4°) *les personnes nées à Monaco et qui y ont résidé sans interruption pendant dix-huit années après leur naissance.* »

« *Pour les deux catégories visées aux alinéas 3) et 4) ci-dessus, pourront toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions, seraient nées hors de la Principauté pour des raisons médicales ou de force majeure ;* »

« 5°) *les personnes qui ont résidé à Monaco au moins quarante années sans interruption.* »

ARTICLE 2

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

« Article 5.- Pour l'application de l'article 3, ne constituent pas des interruptions les périodes passées à l'étranger pour suivre des études, une formation, recevoir des soins médicaux *ou remplir des obligations militaires.* »

ARTICLE 3

L'article 6 de la loi n° 1.235 est abrogé.

ARTICLE 4

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

« Article 7.- *Par dérogation à l'article 3, ne sont pas protégées au titre de la présente loi les personnes qui sont propriétaires à Monaco ou, si elles sont de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes, d'un logement correspondant à* »

leurs besoins normaux, qu'elles occupent déjà ou qu'elles pourraient légalement occuper. »

ARTICLE 5

Il est inséré dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 10 bis ainsi rédigé :

« Article 10 bis.- Tout local reproposé à la location devra recevoir préalablement à sa relocation l'agrément de la Commission Technique pour la lutte contre la pollution et pour la sauvegarde de la sécurité, de l'hygiène, de la salubrité et de la tranquillité publique instituée par l'Ordonnance Souveraine n° 10.505 du 27 mars 1992.

« La Commission Technique susvisée devra notifier son rapport au propriétaire après chaque contrôle ainsi qu'à la Direction de l'Habitat.

« Au cas où l'agrément ne serait pas obtenu après le contrôle de la Commission Technique, le propriétaire aura l'obligation dans les trois mois de la notification du rapport de faire procéder aux travaux de nature à remédier aux défauts de conformité qui auront été relevés par la Commission Technique.

« En cas d'absence de délivrance d'agrément par la commission Technique, celle-ci devra procéder à un nouveau contrôle dans le mois de l'achèvement des travaux; l'achèvement des travaux devra être notifié sans délai par le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception à la Commission Technique et à la Direction de l'Habitat. »

ARTICLE 6

Les alinéas 2 et 3 de l'article 11 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont modifiés ainsi qu'il suit :

« Article 11.- (...)

« *A l'issue de chaque durée de six ans, le bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions sauf en ce qui concerne le montant du loyer si le bailleur notifie par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire au locataire une proposition d'augmentation six mois au moins avant l'échéance du bail.*

« En cas de désaccord sur le nouveau montant du loyer proposé, le bailleur peut saisir la Commission Arbitrale des Loyers, instituée par l'article 24, dans un délai de trois mois. A défaut, la proposition d'augmentation est caduque et le loyer ne pourra être modifié. »

ARTICLE 7

L'article 12 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

ARTICLE 8

L'alinéa 2 de l'article 13 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

ARTICLE 9

Un Chapitre II bis, intitulé « Du droit de reprise », composé de sept articles numérotés de 16-1 à 16-7, est inséré comme suit :

« Chapitre II bis

« Du droit de reprise

« Article 16-1.- Nonobstant les dispositions de l'article 11, le propriétaire aura le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou leur conjoint, ou les ascendants ou descendants de son conjoint, dans les conditions fixées par les articles suivants.

« Article 16-2.- Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit à peine de la nullité de la procédure

« 1°) notifier au moins douze mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, au locataire, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l'article 16-1 ; cette notification, qui emportera résiliation anticipée du bail à la date fixée pour la reprise, devra indiquer d'une façon précise le bénéficiaire de la reprise ;

« 2°) justifier qu'il tient ses droits, soit d'une dévolution successorale, soit d'un acte ayant acquis date certaine depuis au moins trois ans au jour de la notification ;

« 3°) transmettre au Ministre d'Etat une copie conforme des mêmes pièces et justifications.

« Article 16-3.- Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un locataire de nationalité monégasque, à moins que le bénéficiaire de la reprise n'ait lui-même cette nationalité, et à condition que ni ce dernier ni le propriétaire n'aient, à Monaco, un locataire de nationalité étrangère à l'encontre duquel la reprise pourrait être utilement exercée.

« Article 16-4.- Le droit de reprise ne peut être exercé à l'encontre d'un locataire de nationalité étrangère faisant partie des personnes protégées énumérées à l'article 3 que si le bénéficiaire de la reprise bénéficie d'un rang de protection au moins égal.

« Article 16-5.- Si le propriétaire qui exerce la reprise possède dans la Principauté plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles et qu'il ait déjà exercé la reprise prévue par le présent chapitre, en vue d'assurer un logement à l'un de ses bénéficiaires visés à l'article 16-1, il ne pourra plus exercer à nouveau cette reprise au profit du même bénéficiaire.

« Article 16-6.- Si le bénéficiaire de la reprise habite déjà dans la Principauté un immeuble ou fraction d'immeuble lui appartenant, le locataire aura le droit d'occuper en son lieu et place cet immeuble ou fraction d'immeuble, jusqu'à la date de la cessation du droit au maintien dans les lieux, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suivra le congé donné.

« Le congé devra, à peine de nullité, contenir toutes indications utiles pour permettre au locataire congédié d'exercer le droit qui lui est reconnu par le présent article.

« Si les parties ne s'entendent pas sur la fixation du prix de location, il sera procédé conformément aux articles 23 et suivants.

« Article 16-7.- Tout propriétaire ayant usé de son droit de reprise qui, dans un délai de trois mois, à dater du départ du locataire congédié n'aura pas, soit occupé lui-même effectivement, soit fait occuper par celui des bénéficiaires pour le compte duquel il aura exercé son droit de reprise, ou n'aura pas maintenu cette occupation

pendant une durée de trois ans au moins, encourra une amende prévue par l'article 26, chiffre 4, du Code pénal, et sera, pour l'avenir, déchu de tous ses droits de reprise.

« Il devra en outre au locataire congédié une indemnité qui ne pourra être inférieure à cinq années de loyer du local précédemment occupé, sans que le locataire congédié ait à faire la preuve d'aucun préjudice ; toutefois, le Tribunal pourra fixer l'indemnité due à une somme inférieure si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il aura été évincé.

« Les sanctions et la déchéance prévues ci-dessus ne seront pas encourues et aucune indemnité ne sera due si un cas fortuit ou de force majeure a empêché le bailleur de satisfaire aux prescriptions du présent article. »

ARTICLE 10

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

« Article 15.- *Le propriétaire qui se prévaut des dispositions de l'article précédent au regard de locataires entrant dans l'une des catégories suivantes :*

« - *Monégasques ;*

« - *Etrangers entrant dans l'une des catégories suivantes :*

« . *personnes occupant le même local depuis au moins trente ans ;*

« . *personnes âgées de plus de 70 ans ;*

« . *personnes atteintes d'un handicap lourd ou d'une maladie grave médicalement constatée ;*

a l'obligation de les reloger dans des locaux en bon état d'habitabilité, conformes à leurs besoins normaux, situés sur le territoire monégasque. Les frais normaux de déménagement et de réinstallation sont supportés par le propriétaire.

« *Ce droit au relogement dure non seulement pour la période du bail restant à courir sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours mais aussi au-delà de cette période, les locataires relogés bénéficiant du renouvellement de plein droit de leurs baux dans les conditions de l'article 11.*

« Le congé pour démolition ou travaux prévu par l'article 14 doit être notifié au locataire évincé par lettre recommandée avec accusé de réception *ou acte extrajudiciaire*. Le préavis applicable est de *un an* à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification. Il doit indiquer les motifs du congé et, *si le locataire fait partie d'une des catégories de personnes protégées énumérées ci-dessus*, comporter offre de relogement en désignant les locaux avec précision pour permettre à l'intéressé de se déterminer.

« Le locataire *protégé au sens du présent article* qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord dans les trois mois de la notification et selon les modalités de forme visées à l'alinéa précédent, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

« Le locataire évincé est tenu de mettre les locaux qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'époque indiquée, à moins, *pour les locataires ayant droit à relogement*, qu'il n'existe une contestation sur leurs besoins normaux, l'habitabilité ou l'importance des locaux; en ce cas, le Président du Tribunal de Première Instance statuant en la forme des référés, saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion.

« A l'issue des travaux, le locataire *protégé au sens du présent article*, qui en fait la demande est réintégré, pour la durée du bail restant à courir et dans les mêmes conditions, dans les locaux dont il a été évincé. »

ARTICLE 11

Le deuxième alinéa de l'article 16 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 16.- (...) »

« En cas de décès du titulaire du bail, le contrat se poursuit également jusqu'à son terme au profit du conjoint non séparé, de l'enfant majeur, *du père ou de la mère* vivant dans les lieux au moment du décès.

« (...). »

ARTICLE 12

L'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 18.- Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes.

« La liste des références ayant servi à déterminer le loyer est portée à la connaissance du locataire avant la conclusion du contrat de location. »

ARTICLE 13

L'article 19 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

ARTICLE 14

Un deuxième alinéa est inséré dans l'article 20 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 ainsi qu'il suit :

« Article 20.- Le montant du loyer ne peut être modifié en cours de bail qu'annuellement en application d'une clause d'indexation usuelle insérée dans le bail.

« *Toutefois, l'augmentation du montant du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français.* »

ARTICLE 15

L'article 27 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 27.- Si la décision est rendue par défaut, l'opposition peut être formée dans *les trente jours* de la signification par huissier, à la diligence de la partie intéressée, *et par assignation* ; la signification doit, à peine de nullité, mentionner expressément ce délai. »

ARTICLE 16

L'alinéa 3 de l'article 30 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifiée ainsi qu'il suit :

« Article 30.- (...)

« Il est établi sur la base des conditions antérieures d'occupation et du dernier loyer échu. *En plus de la clause d'indexation éventuellement prévue au bail, une majoration maximale égale à la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques français peut être appliquée annuellement jusqu'au terme du bail.* »

ARTICLE 17

L'article 32 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

ARTICLE 18

L'alinéa 2 de l'article 33 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

ARTICLE 19

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

« Article 38.- Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, *portant sur des immeubles à usage principal d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947*, sur des parties de ces immeubles ou sur des logements qu'ils comportent, doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou notaires instrumentaires d'une déclaration au Ministre d'Etat, faite *par lettre recommandée avec accusé de réception*.

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

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

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

« En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du Ministre d'Etat dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire dispose d'un délai de six mois pour parfaire la vente, ou l'apport en société, aux prix et conditions fixés. Au-delà de ce délai, il est tenu, en cas de nouvelle aliénation ou apport en société, d'adresser au Ministre d'Etat une nouvelle déclaration, *dans les mêmes formes*.

« *Les actions relatives à l'exercice de ce droit se prescrivent par un an à compter de l'enregistrement de l'acte.*

« *Le droit de préemption de l'Etat prime celui du locataire.* »

ARTICLE 20

Il est inséré dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 38-1 ainsi rédigé :

« Article 38-1.- *Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur des logements faisant partie d'immeubles à usage principal d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 doivent, à peine de nullité, parallèlement à la déclaration au Ministre d'Etat prévue par l'article 38 de la présente loi, faire l'objet par les propriétaires d'une notification aux locataires.*

« *Le propriétaire doit faire connaître au locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, quinze jours au moins avant la date envisagée de l'acte translatif de propriété, le prix et les conditions demandés ; mention de cet avis doit être obligatoirement portée sur l'acte translatif de propriété.*

« *Cette notification vaut offre de vente irrévocable, aux prix et conditions qui y sont contenus.*

« *Le locataire bénéficie d'un délai de dix jours pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire, son acceptation ou son refus d'acheter aux prix et charges communiqués ; son silence équivaut à un refus.*

« L'acceptation du locataire peut indiquer que le prix sera payé, directement ou indirectement, en totalité ou partiellement au moyen d'un ou plusieurs prêts accordés par une banque, un établissement financier ou par les Services de l'Etat. Dans ce cas, l'engagement du locataire est réputé soumis à la condition suspensive de l'obtention de ce prêt dans un délai ne pouvant être inférieur à un mois à dater de l'acceptation.

« Lorsque la condition suspensive prévue à l'alinéa précédent n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance au propriétaire est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié. »

ARTICLE 21

Il est créé dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 38-2 ainsi rédigé :

« Article 38-2.- Dans le cas de refus du bénéficiaire du droit de préemption, qu'il s'agisse du locataire ou de l'Etat, la vente réalisée au profit d'un tiers ou l'apport en société doivent être faits et consentis aux prix ou conditions imposés sous peine de nullité.

« Cette nullité sera prononcée par le Tribunal de Première Instance sur simple demande du bénéficiaire du droit de préemption et la juridiction qui prononcera la décision devra déclarer ce bénéficiaire acquéreur des locaux aux prix et conditions énoncés dans l'acte frappé de nullité.

« En tout état de cause, le bénéficiaire du droit de préemption est autorisé à prendre connaissance de l'acte translatif de propriété chez le notaire rédacteur ou au Service de l'Enregistrement.

« Il devra, à peine de forclusion, introduire la demande en annulation dans le délai d'un an à compter de la transcription de l'acte translatif de propriété. »

ARTICLE 22

Il est créé un article 39-1 dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 ainsi rédigé :

« Article 39-1.- *Les locaux régis par la présente loi et qui deviennent vacants doivent faire l'objet :*

« 1°) *d'une déclaration à la Direction de l'Habitat (Service du Logement) dans les huit jours de la vacance ; la déclaration de vacance doit être établie sur un formulaire spécial délivré par le Service du Logement ou à défaut sur papier libre ; le déclarant doit faire précéder sa signature des mots « certifié sincère et véritable » ; il est responsable des indications mentionnées, toute lacune étant présumée, sauf preuve contraire, comme une omission volontaire et punie conformément aux dispositions légales ;*

« 2°) *d'un affichage et d'une publication au Journal de Monaco, qui comporteront la description sommaire du local vacant et le montant du loyer.*

ARTICLE 23

L'article 42 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Article 42.- *Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.*

« *Les clauses ou stipulations existant dans les baux en cours, qui seraient contraires aux dispositions de la présente loi, sont nulles et de nul effet. »*