

PROPOSITION DE LOI**DE M. Jean-Michel CUCCHI,****RELATIVE A LA LIBERALISATION DES LOYERS DES APPARTEMENTS
RELEVANT DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°1.235 DU 28 DECEMBRE 2000,
MODIFIEE****ET****PORTANT CREATION DE L'ALLOCATION COMPENSATOIRE DE LOYER****EXPOSE DES MOTIFS**

Depuis son instauration dans un contexte d'après-guerre par les dispositions de la loi n°497 du 25 mars 1949 relative aux conditions de location des locaux à usage d'habitation, le secteur réglementé ou protégé n'a eu de cesse d'alimenter la chronique politique, législative et judiciaire.

On ne compte plus en effet les débats intervenus sur l'encadrement des règles applicables aux locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, les modifications législatives dont cet encadrement a pu faire l'objet ou encore la jurisprudence du Tribunal

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "EE", "VR", "JR", "B", "SE", "L", and "RS".

Suprême en ce domaine, laquelle n'a pas manqué de rappeler le Législateur à ses obligations à plusieurs reprises.

Les principaux enjeux de la législation sur le secteur protégé ont été identifiés depuis longtemps et force est de constater qu'ils s'avèrent fondamentalement récurrents. L'un des plus illustres conseillers nationaux du siècle dernier, Louis AUREGLIA, les évoque parfaitement. Qu'il soit donc permis aux auteurs de la présente proposition de loi d'emprunter à la sémantique de leur éminent prédécesseur, lequel s'exprimait à l'occasion d'une proposition de loi qu'il avait lui-même déposée. Celui-ci relevait ainsi, dans l'exposé des motifs de cette proposition de loi, les restrictions apportées à la liberté contractuelle et au droit de propriété en cette matière et indiquait, en conséquence, que : « *la législation doit donc, en tout temps, tendre à l'harmonisation des intérêts respectifs, ceux des propriétaires et ceux des locataires, tout en continuant, tant que ce sera nécessaire, à protéger l'ensemble de la population* ».

Il serait chimérique de considérer que cet équilibre entre les droits et obligations de chacun des protagonistes, cette « *harmonisation des intérêts respectifs* », a été ou a pu être atteint de manière satisfaisante, quels que soient les divers arbitrages retenus par les législatures successives qui ont eu à traiter de cette question. Cela se perçoit très clairement au niveau des obligations qui pèsent sur les propriétaires, lesquelles sont unanimement reconnues comme portant atteinte à l'exercice du droit de propriété. Elles limitent, dans la majorité des cas, à la fois le droit des propriétaires de disposer des justes ressources résultant de la location de leurs biens et celles de les entretenir comme il se doit. La protection reconnue aux locataires, si elle demeure perfectible dans l'absolu, se dilue au regard de la raréfaction de l'offre locative dans le secteur protégé et, dans certains cas, de la vétusté avérée de certains logements.

Les problématiques en présence sont liées. Le propriétaire qui ne peut retirer le juste prix de la location de son bien sera peu enclin, d'une part, à mettre celui-ci en location et, d'autre part, à en améliorer la qualité. Tout juste s'acquittera-t-il, bon gré mal gré, des obligations de conformité qui lui incombent. Aussi les intérêts des propriétaires et des locataires doivent être conciliés et, dans le domaine du logement, cette tâche appartient à l'Etat. Ce dernier

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "EE", "VR", and several other illegible marks.

se voit en effet fréquemment reprocher le fait de laisser peser sur les propriétaires privés le rôle social qui lui incombe pourtant.

L'objet de la présente proposition de loi est précisément de remédier à cela, en redonnant un rôle central à l'Etat. A ce titre, les auteurs de ce texte n'entendent nullement s'atteler à la redéfinition de l'ensemble des obligations respectives de chacune des parties au contrat de bail. Disons-le clairement, la priorité est autre, il s'agit de redonner aux propriétaires le sentiment de ne pas être privés de leur droit de propriété, tout en préservant la fonction sociale du secteur protégé. N'oublions pas que ce secteur accueille toujours plus de Monégasques, confrontés à une pénurie importante de logements domaniaux.

Pour ce faire, la démarche suivie par la proposition de loi est simple et repose sur les deux idées suivantes :

- les propriétaires ne peuvent, en l'état des textes, louer leur bien au prix qui serait celui du marché : il importe donc de leur permettre ;
- l'augmentation du loyer qui résulte de la libre fixation de celui-ci ne saurait valablement être supportée par les locataires : l'Etat doit, par conséquent, compenser la différence qui résulte du loyer établi au prix du marché et celui qui résulte des modalités de fixation actuellement utilisées dans le cadre de la loi n° 1.235 du décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947, modifiée.

Ainsi, les deux principales mesures de la présente proposition de loi sont :

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

CH
VR
EE
SE
R
J
R

- d'une part, l'affirmation du principe de libre détermination du loyer par le propriétaire, encadrée par la référence à un loyer moyen établi de manière objective ;
- d'autre part, la création d'une allocation compensatoire de loyer au bénéfice des locataires, distincte de l'aide nationale au logement ou de l'allocation différentielle de loyer.

D'un point de vue plus technique, la proposition de loi modifie donc les dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée et comprend, pour ce faire, neuf articles.

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



L'article 1^{er} de la présente proposition de loi modifie l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, lequel est actuellement consacré à l'établissement du loyer « *par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables relevant du même régime juridique à la date de promulgation de la présente loi, situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes* ». Ce même article indique en outre, en son deuxième alinéa, que la « *liste des références ayant servi à déterminer le loyer est portée à la connaissance du locataire avant la conclusion du contrat de bail* », ce qui est supposé préserver l'objectivité de la détermination du loyer pour le locataire.

La référence, au sein de ce système de détermination du loyer, à des critères relativement classiques comme la localisation géographique ou la qualité du logement ne

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: EE, VR, R, B, D, L, R, 4]

suscite guère d'étonnements. En revanche, on perçoit très nettement que la référence au régime juridique identique ne paraît pas pleinement justifiée. Il est certes exact que le régime juridique d'un local influe sur les droits et obligations des parties au contrat de bail et que cela peut, en définitive, avoir des effets sur la valeur dudit bien, notamment dans la perspective d'une vente. Pour autant, l'existence de ce dernier critère crée une distinction au sein même des biens construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, alors que ceux-ci pourraient objectivement être de qualité équivalente.

De surcroît, du fait de la succession des réformes de la réglementation du secteur ancien, cette prise en compte du régime juridique place les parties, et en particulier les propriétaires, dans une situation aléatoire dont ils n'ont, par définition, pas la maîtrise. Ainsi, cela conduit à exacerber le sentiment d'injustice dont ils s'estiment être les victimes et nuit à toute tentative qui irait dans le sens d'une uniformisation de la législation applicable au secteur ancien. En effet, comment justifier, à qualité et prestations comparables, qu'un appartement construit ou achevé avant le 1^{er} septembre 1947 ne puisse disposer d'un loyer équivalent selon le régime juridique applicable, ce d'autant que tout-un-chacun ignore bien souvent les raisons d'une telle différence de régime.

Par conséquent, l'article premier de la proposition de loi supprime cette référence au régime juridique pour la remplacer par celle « *des logements de même type construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 non régis par les dispositions de la présente loi qui sont situés dans le même quartier ou un quartier voisin en application des ordonnances souveraines portant règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des quartiers ordonnancés* ».

Cette référence, parfaitement applicable en pratique, servira à établir ce que l'article premier dénomme « *le loyer moyen au mètre carré* ». Comme son nom l'indique, ce loyer moyen correspondra à la moyenne des loyers appliqués aux locaux susmentionnés. Pour ce faire, il sera nécessaire de prendre en considération au moins deux paramètres :

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: EE, VR, R, SE, R, and a large stylized signature.

- la liste des biens construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, laquelle est connue de l'Administration, et plus particulièrement de la Direction de l'Habitat ;
- le montant des loyers appliqués, connu de la Direction des Services Fiscaux par l'intermédiaire des droits d'enregistrement perçus lors des conclusions et renouvellements des baux.

Par le croisement de ces éléments, expressément consacré par la proposition de loi afin de se prémunir de toute atteinte à la législation sur les informations nominatives, la Direction de l'Habitat aura désormais la charge de déterminer annuellement le loyer moyen au mètre carré, sur la base des éléments communiqués par la Direction des Services Fiscaux. Dans un souci de transparence, ce loyer moyen au mètre carré sera publié au Journal de Monaco.

Une fois établi, ce loyer moyen servira à déterminer le plafond que le propriétaire ne pourra pas excéder dans la détermination du loyer, ce qui constitue, au regard du montant des loyers pratiqués actuellement, un gain assurément substantiel.

Une lecture hâtive des développements qui précèdent pourrait laisser penser qu'il reviendrait aux locataires de supporter la charge du rétablissement des propriétaires dans leurs droits. En effet, les aides allouées par l'Etat en matière de logement étant dépendantes de plafonds fixés par arrêté ministériel, si ceux-ci ne sont pas augmentés, la capacité des locataires à faire face au paiement de leur loyer en serait obérée. Il n'en est rien en réalité et c'est précisément l'objet de l'article 2 que de venir pallier les conséquences de cette augmentation.

Pour ce faire, il est proposé d'insérer, après l'article 18 précédemment modifié, des articles 18-1 à 18-4 nouveaux au sein de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée. Ces articles créent ce que les auteurs de la proposition de loi ont appelé « *l'allocation compensatoire de loyer* », distincte de l'aide nationale au logement ou de l'allocation différentielle de loyer. Il s'agit donc, en l'espèce, d'une allocation supplémentaire qui sera

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "EE", "VLR", and several other illegible marks.

servie par l'Etat. L'objectif est très clair : faire en sorte que le coût de l'augmentation du loyer qui résulte de sa juste détermination par le propriétaire soit prise en charge par l'Etat, puisqu'il appartient à ce dernier d'assumer le rôle social qui est le sien et qui, jusqu'à présent, a été supporté par les propriétaires.

Dès lors, pour les locataires, l'augmentation du loyer par l'effet de la présente proposition de loi ne doit pas être ressentie. Cela suppose, en conséquence, de poser une distinction entre le loyer effectivement applicable stipulé dans le contrat de bail et l'effort locatif consenti par le locataire. Cet effort locatif maximal susceptible d'être supporté par le locataire se traduit par la notion de « *loyer théorique* ». Ainsi, l'article 18-1 nouvellement inséré prévoit que cette allocation compensatoire viendra combler le delta qui existe entre le loyer effectif fixé par le propriétaire et le loyer théorique.

Ce loyer théorique n'est, au demeurant, pas une réelle nouveauté. Il correspond en effet au loyer fixé en application de l'actuel article 18, et donc par référence aux locaux construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée. En effet, si cette détermination légale du montant du loyer ne saurait perdurer pour les propriétaires pour les raisons susmentionnées, elle n'en constitue pas moins une protection importante pour les locataires du secteur protégé.

Aussi la présente proposition de loi reconduit-elle le mécanisme prévu à l'article 18 actuel afin d'établir le loyer théorique. Elle précise toutefois que son calcul sera effectué par rapport aux loyers appliqués au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi. En effet, dans la mesure où les loyers ont vocation à être augmentés postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, il importe de figer théoriquement leur montant à un instant déterminé et, par souci d'uniformité, d'indiquer ensuite que ce montant évoluera en fonction d'un indice précis. De cette manière, le loyer théorique suivra l'évolution qui aurait été celle des loyers effectifs des baux en cours en l'absence de la proposition de loi, ce qui assure aux locataires une parfaite prévisibilité des montants qu'il leur appartiendra de déboursier. En toute hypothèse, celui-ci sera publié au Journal de Monaco.

Am
 EE VR
 [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

Par principe, cette allocation compensatoire servie par l'Etat, dont le montant équivaldra à la différence entre le loyer réel et le loyer théorique, a vocation à être versée directement au locataire, à charge pour lui d'utiliser les sommes ainsi mises à sa disposition pour payer le loyer dû au propriétaire. Toutefois, la proposition de loi entend prémunir le propriétaire des éventuelles négligences de son locataire. Ainsi, l'article 18-3 nouveau dispose que l'allocation compensatoire pourra être versée directement au propriétaire, à condition, bien évidemment, qu'il démontre que le locataire ne s'est pas acquitté du paiement du loyer, après mise en demeure d'avoir à y procéder, dès lors que cette mise en demeure est restée infructueuse après écoulement d'un délai de huit jours.

Pour clore les développements consacrés à cette nouvelle allocation compensatoire, les auteurs de la présente proposition de loi tiennent à souligner que celle-ci se distingue fondamentalement de l'aide nationale au logement et de l'allocation différentielle de loyer. A ce titre, l'allocation compensatoire sera automatiquement due aux locataires d'un bien soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, dès lors que le loyer fixé par le propriétaire excèdera le loyer théorique, et ce, sans exigence d'une quelconque condition de ressources pour les locataires.

L'allocation compensatoire pourra donc se cumuler, le cas échéant, avec une aide nationale au logement ou une allocation différentielle de loyer, dès lors que ces dernières n'ont pas la même finalité, ni n'obéissent aux mêmes conditions d'octroi. Néanmoins, l'Etat « ne paiera pas deux fois », de sorte qu'il importera de prendre en considération, pour le calcul des différentes aides au logement précitées, le montant des loyers théoriques et non celui des loyers effectifs. Ce point a d'ailleurs été pris en considération, pour l'allocation différentielle de loyer, par l'article 6 de la proposition de loi, lequel modifie l'article 34 de la loi n°1.235 du 28 décembre 2000, modifiée¹.

Après avoir évoqué la détermination initiale du loyer, il importe de prendre en considération les hypothèses de modification dudit loyer, lesquelles sont envisagées, dans la

¹ Précisons à cet égard que, dans la mesure où l'aide nationale au logement est fixée par l'Arrêté ministériel n° 2008-87 du 15 février 2008 relatif à l'Aide nationale au logement, il n'appartient pas à la présente proposition de loi d'y procéder, faute de cadre législatif *ad hoc*.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "EE", "VR", "JR", "JE", "b", and "Ry".

mouture actuelle de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, aux articles 19 et 20 de cette loi. Il s'agit, d'une part, de l'augmentation du loyer suite à un renouvellement du bail (article 19) et, d'autre part, de l'augmentation annuelle du loyer en cours de contrat en application d'une clause d'indexation (article 20). Deux articles de la présente proposition de loi traitent respectivement de ces sujets.

En premier lieu, l'article 3 de la proposition de loi vient simplifier la rédaction de l'article 19 précité, en supprimant la deuxième phrase de son premier alinéa, ainsi que son second alinéa. Dans la mesure où l'article 19 renvoie à l'article 18, ce dernier suffit à encadrer les propositions d'augmentation du loyer, en ce qu'il prévoit un montant maximum résultant de l'application du loyer moyen au mètre carré. Par ailleurs, le montant maximum étant d'ores et déjà prévu, il n'est nullement besoin de limiter l'augmentation du loyer au « *triple de 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 Études Économiques français* ». En effet, libre au propriétaire de fixer le loyer qu'il souhaite, dans le respect des dispositions de l'article 18, ce d'autant que, grâce à l'allocation compensatoire de loyer, la charge définitive de cette augmentation ne pèsera pas sur le locataire.

En second lieu, l'article 4 de la proposition de loi assouplit la faculté d'augmentation annuelle du loyer en cours de bail. Dans la version actuelle de l'article 20 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, cette augmentation est triplement limitée, dans la mesure où :

- elle ne peut avoir lieu qu'annuellement ;
- elle est subordonnée à l'insertion d'une clause d'indexation ;
- elle ne doit pas « *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 Études Économiques français* ».

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: 3A, EF, VR, and several other illegible signatures.

Deux de ces trois restrictions n'ont plus lieu d'être à l'aune du nouveau dispositif prévu par l'article 18. S'il convient en effet de maintenir le principe d'une modification uniquement annuelle, il est préférable de retenir comme critère objectif la date anniversaire du contrat, dans la limite du plafond qui résulte de l'application du loyer moyen au mètre carré instauré à l'article 18.

L'article 5 de la proposition de loi participe de la volonté des auteurs de la proposition de loi de ne pas alourdir la charge financière susceptible de peser sur les locataires. Si l'allocation compensatoire intervient en cours d'exécution du bail pour permettre le paiement du loyer fixé par le propriétaire, il importe également de veiller à ce que le calcul du dépôt de garantie sur la base dudit loyer, lors de l'entrée dans les lieux du locataire, n'aboutisse pas au versement d'une somme trop conséquente pour le locataire. En d'autres termes, il est nécessaire que l'Etat pallie, par une avance d'allocation compensatoire, la différence entre un dépôt de garantie calculé sur la base de trois mois de loyer effectif et un dépôt de garantie résultant de trois mois de loyer théorique.

De cette manière, la fonction de garantie jouée par le dépôt est préservée. Néanmoins, parce que le dépôt de garantie a vocation à être restitué au locataire, ce dernier ne saurait améliorer sa situation financière en conservant ce qui correspond l'avance d'allocation compensatoire. Il devra donc restituer cette avance en intégralité, quand bien même le montant effectivement restitué par le propriétaire aurait été amputé de certaines sommes nécessaires à la remise en état des lieux par exemple. L'Etat n'a pas à supporter les éventuels manquements contractuels du locataire dans la jouissance des lieux.

Dans l'esprit des auteurs de la présente proposition de loi, le rétablissement des droits des propriétaires ne va toutefois pas sans contrepartie, laquelle, bien que déclinée au sein de deux articles distincts, traduit une seule et même obligation : celle de procéder à la mise en location de son bien.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

Ch
EE
VOL
DE
L
R

Ainsi, l'article 7 de la proposition de loi modifie le premier alinéa de l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, étant précisé que cet article traite de la procédure de déclaration de vacance d'un local en vue de sa location. Dans sa rédaction actuelle, l'article 35 précité prévoit que la déclaration de vacance doit être effectuée pour tout local « *qui devient vacant* », de sorte qu'il peut être interprété comme n'obligeant pas à procéder à la déclaration de vacance lorsque le local était d'ores et déjà vacant au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Au vu du peu de logements disponibles dans les secteurs protégé et domanial en Principauté, en nombre insuffisant pour satisfaire les attentes de la population, une telle différence de régime juridique entre des biens qui deviennent vacants et ceux d'ores et déjà vacants au moment de l'entrée en vigueur de la loi n'est pas admissible. Par conséquent, et dans la mesure où les propriétaires pourront désormais louer leur(s) bien(s) dans des conditions optimisées, la proposition de loi vient préciser que la déclaration de vacance devra être effectuée pour tout local « *vacant ou qui devient vacant* ».

L'article 8 de la proposition de loi instaure, quant à lui, un mécanisme original visant à dissuader le propriétaire de ne pas mettre son bien en location. A cet égard, les auteurs de la présente proposition de loi n'ont pas souhaité recourir à l'amende administrative. Si celle-ci est effectivement plus acceptable que la création d'infractions pénales, elle ne constitue pas toujours la solution la plus adaptée pour autant.

C'est pourquoi la proposition de loi opte pour un mécanisme différent, lequel permet de préserver la fonction première de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, c'est-à-dire assurer le logement des Monégasques et des Enfants du Pays. Ainsi, le propriétaire qui ne respectera pas à l'obligation de déclaration de vacance prévue à l'article 35 pourra voir son bien proposé à la location, mais cette dernière se fera au montant du loyer théorique pour une durée qui sera fixée par le Ministre d'Etat, sans toutefois pouvoir excéder six mois. La sanction résidera donc, pour le propriétaire, dans le manque à gagner qui résultera de la différence entre le loyer librement fixé et le loyer théorique.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "VR", "EE", "SC", and others.

L'ensemble des nouvelles mesures ayant été abordé, il convient d'évoquer, en dernier lieu, s'agissant d'un domaine essentiellement contractuel, les mesures transitoires particulières, lesquelles font l'objet d'un article 9 autonome au sein de la proposition de loi.

Sur la forme, l'article reprend trois hypothèses qui s'intègrent dans les distinctions traditionnellement retenues par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée. On distinguera ainsi selon qu'il est question :

- des baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ;
- des renouvellements postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi, mais relatifs à des baux conclus antérieurement à cette entrée en vigueur ;
- des baux en cours d'exécution au moment de l'entrée en vigueur de la loi, par hypothèse conclus antérieurement à cette entrée en vigueur.

L'application aux baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne soulève guère de difficultés, il s'agit d'un principe des plus classiques. Aussi n'appelle-t-elle pas de commentaires particuliers.

La question d'une application aux renouvellements de contrats pourrait en appeler davantage. En effet, la question de la nature juridique du contrat renouvelé à l'aune de l'ancien contrat – est-ce l'ancien contrat qui se poursuit ou est-ce un nouveau contrat éventuellement identique à l'ancien ? – suscite régulièrement des débats, tant en doctrine qu'en jurisprudence². Pour éviter précisément ce type d'interrogations, la proposition de loi pose

² Il semblerait, qu'en pratique, l'Administration monégasque considère que le contrat originel se poursuit, avec un loyer éventuellement différent, thèse qui serait accréditée par l'absence de congé délivré lors de la proposition de renouvellement adressée au locataire.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "CH", "EE", "VR", "JE", and "LH".

expressément que la loi nouvelle sera applicable aux renouvellements des baux conclus antérieurement à son entrée en vigueur.

Reste la question des baux en cours d'exécution lors de l'entrée en vigueur de la présente loi. A ce titre, la solution de principe est généralement celle de la survie de la loi ancienne, de sorte que le contrat de bail resterait soumis à la loi qui le régissait antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Pour autant, une application de la loi nouvelle aux contrats en cours n'est pas prohibée, sous réserve que le Législateur en prenne expressément le parti et que son choix soit justifié par des raisons liées à l'intérêt général. A cet égard, les auteurs de la présente proposition de loi considèrent que tel est bien le cas en l'espèce.

En outre, on relèvera que la survie de la loi ancienne est essentiellement due, en matière contractuelle, au respect des légitimes prévisions des parties, de manière à ce que leurs droits soient préservés. Force est de constater, qu'en l'espèce, les droits contractuels du bailleur et du locataire ne sont pas affectés défavorablement par la présente proposition de loi : le bailleur peut exiger un loyer dont le montant sera plus élevé, sans que le locataire ait à supporter la charge de cette augmentation.

Rien ne s'oppose donc à ce que les nouveaux principes posés par la présente proposition de loi en matière d'établissement du loyer soient applicables aux contrats conclus antérieurement à son entrée en vigueur, ce que consacre expressément le troisième alinéa de l'article 9, lequel prévoit néanmoins des règles spécifiques, afin que le locataire ait matériellement le temps de solliciter l'attribution de l'allocation compensatoire.

◆◆◆

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

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including 'CH', 'EE', 'VR', and several stylized signatures.

DISPOSITIF

Article premier

L'article 18 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, est modifié comme suit :

« Le loyer est fixé librement par le propriétaire, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulte de l'application du loyer moyen au mètre carré des logements de même type construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 non régis par les dispositions de la présente loi qui sont situés dans le même quartier ou un quartier voisin en application des ordonnances souveraines portant règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie des quartiers ordonnancés.

Le loyer moyen au mètre carré est déterminé annuellement par la Direction de l'habitat, sur la base des éléments communiqués à cet effet par la Direction des services fiscaux. La Direction de l'habitat et la Direction des services fiscaux peuvent, à ce titre, mettre en œuvre des traitements d'informations nominatives interconnectés.

Le loyer moyen au mètre carré est publié annuellement au Journal de Monaco. »

Article 2

Sont insérés, après l'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, les articles 18-1 à 18-4 rédigés comme suit :

A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including 'CN', 'EE', 'JC', 'L', 'G', 'S', 'VR', and '4', scattered across the bottom right of the page.

« Article 18-1 : Une allocation compensatoire de loyer, servie par l'Etat, est versée aux locataires des locaux soumis aux dispositions de la présente loi, dont le montant est égal à la différence entre le loyer fixé librement par le propriétaire en application de l'article 18 et le loyer théorique calculé conformément à l'article 18-2.

Article 18-2 : Le loyer théorique est établi par référence aux loyers appliqués, lors de l'entrée en vigueur de la présente loi, dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables relevant du même régime juridique, situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes.

Il fait l'objet d'une réévaluation annuelle établie en application de 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 Études Économiques français.

Le loyer théorique est publié annuellement au Journal de Monaco.

Article 18-3 : A défaut de paiement du loyer et des charges locatives par le locataire, l'allocation compensatoire est versée au propriétaire ou à son mandataire. Le propriétaire ou son mandataire en informe l'Etat, après constatation de celui-ci par mise en demeure du locataire restée infructueuse pendant un délai de huit jours.

Article 18-4 : Une ordonnance souveraine détermine les conditions d'application des articles 18 à 18-2. ».

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: *CE*, *VR*, *JZ*, *EE*, *R*, and others.

Article 3

La deuxième phrase du premier alinéa et le second alinéa de l'article 19 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, sont supprimés.

Article 4

L'article 20 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée est modifié comme suit :

« Le montant du loyer ne peut être modifié qu'annuellement à la date anniversaire du contrat de location, sans pouvoir excéder celui qui résulte de l'application du loyer moyen au mètre carré mentionné à l'article 18. ».

Article 5

L'article 21 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, est modifié comme suit :

« Lorsque les parties conviennent d'un dépôt de garantie pour assurer l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, le montant de ce dépôt ne peut excéder trois mois de loyer établi librement par le propriétaire, conformément à l'article 18. Il peut être actualisé en cas de renouvellement du bail.

Afin de s'acquitter du versement de dépôt de garantie, le locataire peut solliciter une avance d'allocation compensatoire de la part de l'Etat. Celle-ci est égale à la différence qui résulte du

A collection of handwritten signatures and initials in black and blue ink, located at the bottom right of the page. The signatures are stylized and appear to be official or personal marks.

montant du dépôt de garantie mentionné à l'alinéa précédent et du montant qui aurait été celui du dépôt de garantie s'il avait été calculé sur la base du loyer théorique.

Le dépôt de garantie est restitué au locataire sortant au plus tard deux mois après la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, et sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, des sommes dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du locataire.

Quel que soit le montant des sommes restituées au locataire, ce dernier est tenu de reverser à l'Etat l'avance d'allocation compensatoire dont il a bénéficié lors du versement du dépôt de garantie. »

Article 6

A l'article 34 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, après le terme « loyer », sont ajoutés les termes « , calculée sur la base du loyer théorique ».

Article 7

Le premier alinéa de l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, 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. ».

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "VR" and "JE".

Article 8

L'article 37 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, 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'Etat peut exiger que le bien vacant soit proposé à la location au loyer théorique.

La décision du Ministre d'Etat fixe la durée durant laquelle le loyer du contrat de location demeure au montant visé à l'alinéa précédent, sans que celle-ci puisse excéder six mois.

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'Etat. »

Article 9

La présente loi est applicable aux contrats de location conclus postérieurement à son entrée en vigueur.

Elle est également applicable aux renouvellements des contrats de location conclus antérieurement à son entrée en vigueur.

Elle est en outre applicable aux contrats de location en cours d'exécution lors de son entrée en vigueur. Dans ce cas, le montant du loyer peut être augmenté librement jusqu'au montant prévu à l'article 18 de ladite loi. L'augmentation doit être notifiée au locataire par lettre

Handwritten signatures and initials in black and blue ink at the bottom of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature on the left, some initials in the center, and a large, stylized mark on the right.

recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle n'est effective qu'à l'issue d'un délai de six mois à compter de cette notification.



Jean-Michel CUCCHI



Luc Arh ALAVGA



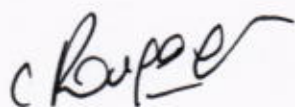
Thierry POKET



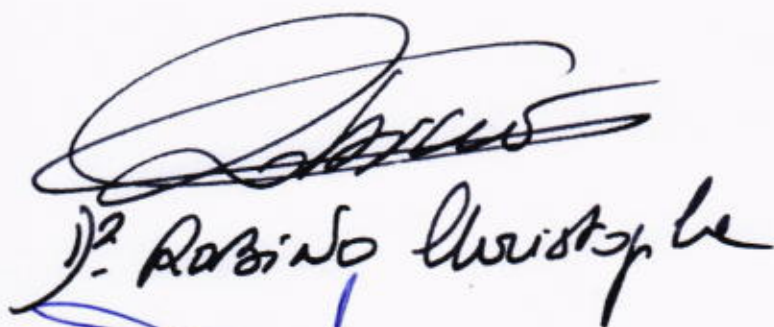
Valérie Rossi



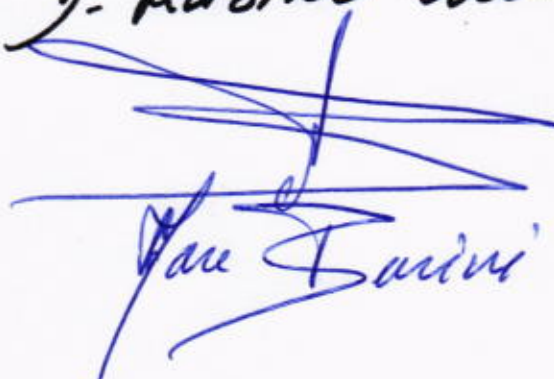
ERIC ELENA



C. ROUGAIGNON - VERNIN



J. Robin



Jean Zucchi



Thierry CROVETTO



DANIEL BOER



Christophe Ham