

N°342

Le 5 novembre 2018

PROPOSITION DE LOI**DE MME MICHELE DITTLLOT,**

**coignée par MMES KAREN ALIPRENDI-DE-CARVALHO,
 NATHALIE AMORATTI-BLANC, MM. JOSE BADIA, PIERRE BARDY,
 MMES CORINNE BERTANI, BRIGITTE BOCCONE-PAGES,
 MM. DANIEL BOERI, THOMAS BREZZO,
 JEAN-CHARLES EMMERICH, MMES BEATRICE FRESKO-ROLFO,
 MARIE-NOELLE GIBELLI, M. JEAN-LOUIS GRINDA, MLE MARINE GRISOUL,
 MM. FRANCK JULIEN, FRANCK LOBONO, MARC MOUROU,
 FABRICE NOTARI, JACQUES RIT, CHRISTOPHE ROBINO, GUILLAUME ROSE,
 BALTHAZAR SEYDOUX, STEPHANE VALERI ET PIERRE VAN KLAVEREN**

**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

En ce début de Législature 2018-2023, la majorité du Conseil National poursuit, avec détermination, la mise en œuvre des mesures fortes de son programme électoral dans le domaine du logement. Si la concrétisation de l'ensemble de ces mesures ne nécessite pas de recourir systématiquement à la loi, celles relatives au secteur dit « protégé » y trouvent naturellement leur place.

B
 R.
 JN
 NG
 RF.
 PNG
 CR
 J
 BBP
 SV
 ja
 MM
 Pvk
 HS
 km

Ainsi, le Conseil National, sous l'impulsion de la majorité Prime!, adoptait le 20 juin 2018, la proposition de loi n° 239 relative à la sauvegarde et à la reconstruction des locaux à usage d'habitation relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, laquelle correspondait au point n°3 de son programme politique. Celle-ci prévoit, en cas de travaux de démolition de locaux soumis à la loi n° 1.235, l'obligation de reconstruire des logements équivalents à ceux détruits et qui deviendront la propriété de l'Etat, moyennant la possibilité, pour les propriétaires, de construire plus de logements, lesquels, de surcroît, relèveront du secteur libre d'habitation.

Ce faisant, la proposition de loi n° 239 conduit à une mutation du secteur protégé :

- d'une part, en endiguant sa disparition programmée, puisque, dans le cadre d'une opération de démolition intégrale, le propriétaire se verra dans l'obligation de construire ou de restituer un nombre de locaux équivalents à ceux détruits et qui resteront soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 ;
- d'autre part, en procédant à son renouvellement, les locaux anciens détruits étant remplacés par des locaux récents présentant des qualités nettement supérieures à celles des locaux originaux.

En outre, et contrairement à la caricature qui pouvait en être faite, la proposition de loi n° 239 préserve les intérêts des propriétaires en leur permettant, non seulement de procéder à des opérations de plus grande envergure, mais surtout, une fois les travaux terminés, de disposer de biens dans le secteur libre.

L'Etat, devenu propriétaire des locaux de substitution qui demeurent soumis à la loi n° 1.235, se voit ainsi confier un rôle stratégique dans la gestion d'un secteur protégé renoué, rôle qui doit lui permettre – enfin – de s'acquitter de sa fonction sociale auprès des locataires.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- 13
- FE.
- JR
- KAT
- GR
- 33
- ANC
- SV
- BBP
- PVK
- AG
- ju
- MM
- BS

Il s'agit d'une vision qui s'inscrit à moyen et long termes et qui nécessitait donc, pour sa réalisation, d'être mise en œuvre sans tarder.

Aussi, bien que la proposition de loi n° 239 soit d'une importance cruciale, elle ne constitue néanmoins qu'une première étape dans la réorganisation progressive du secteur protégé. En effet, précisément parce qu'il appartient à l'Etat de remplir pleinement sa fonction sociale, ce dernier ne saurait en transférer plus longtemps la charge aux propriétaires du secteur protégé, lesquels sont mis dans l'impossibilité, en raison des dispositions de la loi n° 1.235, de retirer le juste prix de la location de leurs biens.

Les législatures qui se sont succédé depuis 2003 étaient bien évidemment conscientes de cette situation, mais elles étaient préoccupées par les conséquences humaines et sociales dramatiques qu'aurait eues une libéralisation pure et simple des loyers du secteur protégé.

Le 24 octobre 2017, une étape importante était franchie, à l'initiative du Conseiller National Jean-Michel CUCCHI, avec l'adoption de la proposition de loi n° 233, relative à la libéralisation des loyers des appartements relevant des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, et portant création de l'allocation compensatoire de loyer. Par cette proposition de loi, le Conseil National reconnaissait, de manière expresse au sein d'un texte de loi, que l'atteinte au droit de propriété qui résultait du maintien, en Principauté, d'un secteur protégé d'habitation, devait être compensée par l'Etat.

Malgré la symbolique forte de cette proposition de loi, votée à l'unanimité par le Conseil National, le Gouvernement n'a pas cru bon de la transformer en projet de loi, ce que les élus de la présente Législature ne peuvent que regretter.

Pour autant, loin d'être découragée par cette interruption du processus législatif, la majorité du Conseil National a continué à réfléchir à cette problématique, conformément à

13
 AL. MAB
 JR
 BF.
 G NG
 MNG
 0
 BBR
 SV
 MM
 GRS
 PUK
 12
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

l'engagement qu'elle avait pris devant les Monégasques au titre du point n°4 de son programme. Cela a permis d'approfondir le dispositif qui avait été mis en place par la proposition de loi n° 233 précitée, notamment en s'attachant à en préciser le fonctionnement, en recherchant la plus grande forme d'équité dans son attribution, tout en s'efforçant de contenir l'impact budgétaire qui pourrait en résulter pour l'Etat.

A cet égard, la présente proposition de loi et la proposition de loi n° 233 partagent le même postulat de départ : les contraintes qui résultent de l'application des dispositions de la loi n° 1.235, et tout particulièrement l'encadrement de la fixation du loyer par son article 18, empêchent le propriétaire de disposer du juste loyer. Ce loyer « juste » peut se définir comme celui auquel le bien régi par la loi n° 1.235 aurait pu être loué à défaut d'une telle réglementation, c'est-à-dire celui qui résulte de « la loi de l'offre et de la demande », compte tenu des caractéristiques objectives du bien en question. Cette impossibilité de fixer le loyer conformément à la loi de l'offre et de la demande porte atteinte au droit de propriété du bailleur, en particulier au fructus, puisque ce dernier ne peut bénéficier pleinement de la valeur locative de son bien.

Ainsi, et à l'instar, de la proposition n° 233, la présente proposition de loi opte clairement pour un raisonnement visant à compenser une atteinte au droit de propriété. Elle s'en écarte toutefois quant à la solution préconisée.

En effet, il est proposé de créer, à la charge de l'Etat, une aide nouvelle intitulée « *allocation compensatoire de loyer* ». Cette dernière serait instruite par les Services du Gouvernement, sur demande, sans qu'il soit nécessaire d'inclure le locataire, lequel ne verra pas sa situation affectée. La solution retenue par la présente proposition de loi diffère donc assez substantiellement de celle de la proposition de loi n° 233, laquelle pouvait avoir un impact psychologique négatif sur le locataire en l'incluant dans la relation entre l'Etat et le propriétaire, puisqu'il lui incombait de solliciter l'aide, afin de ne pas subir les conséquences du loyer qui était fixé librement par le propriétaire. Les auteurs de la présente proposition de loi préfèrent ainsi ne pas affecter la relation contractuelle liant le propriétaire/bailleur à son locataire.

AB

H. (moy)

JR

Bf.

G

GWS

HE

MNG

SV

PRK

RG

BBP

B

ID

MM

Bf

Précisons, à ce titre, qu'il n'est nullement question d'une aide sociale qui serait versée au propriétaire, puisqu'elle ne reposerait pas sur l'appréciation de sa situation patrimoniale et bénéficierait ainsi à tous les propriétaires par principe, sans exigence d'une condition de ressources. Elle serait en revanche appréciée de manière objective, en s'efforçant d'identifier ce qui, pour le propriétaire, constitue un écart entre la valeur locative qui aurait été celle du même bien loué dans le secteur libre et celle qui résulte de l'application des dispositions de la loi n° 1.235.

Pour autant, il ne pouvait être question de servir cette aide sans prévoir de limitations raisonnables. Rappelons que le Conseil National souhaite, avant toute chose, que cette nouvelle compensation puisse profiter aux petits propriétaires de biens soumis à la loi n° 1.235, soit pour les inciter, en complément des aides existantes, à améliorer leurs biens, soit pour leur permettre de disposer d'un complément à côté de leur principale source de revenus. Ainsi, bien que n'étant pas une aide sociale dans ses conditions d'attribution, l'allocation compensatoire de loyer emprunte certains aspects par sa finalité.

Dès lors, il s'avérerait nécessaire de trouver un ou plusieurs éléments qui seraient à même de pouvoir circonscrire l'attribution de cette allocation compensatoire, tant pour des considérations d'équité, que pour la préservation des deniers de l'Etat. A titre d'exemple des solutions envisagées, certaines conditions seront exigées des propriétaires et cette allocation sera plafonnée, ainsi que cela sera explicité par la suite.

De plus, si cette compensation s'avère légitime pour les propriétaires, elle ne saurait néanmoins être accordée sans contrepartie. En effet, à partir du moment où le propriétaire peut retirer la juste valeur locative de son bien, il se doit, en retour, d'affecter ce même bien à la location, conformément à l'intérêt général. Rappelons que la Principauté de Monaco connaît actuellement une situation de forte pénurie de logements, de sorte qu'il n'est pas politiquement admissible que des biens pouvant être loués aux Monégasques et aux Enfants du Pays demeurent vacants. A cet égard, interrogé par la Commission des Finances et de l'Economie Nationale dans le cadre de l'examen du Budget Rectificatif 2018, le Gouvernement a indiqué

MB
FL.

MB
FL.

NB

JR

KAT

BF

PS

MUG

PVK

GRE

BBP

MM

SU

BS

BS

que 255 logements sous loi n° 1.235 demeuraient vacants et que 116 d'entre eux n'étaient pas soumis à l'obligation de mise en location. La présente proposition de loi se propose dès lors d'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, la présente proposition de loi s'articule autour des deux idées principales suivantes :

- l'Etat doit compenser financièrement l'atteinte au droit de propriété qui résulte de l'impossibilité, pour le propriétaire, de retirer la juste valeur locative de son bien, le tout, sans conséquence pour le locataire qui doit demeurer étranger à ce mécanisme ;
- corrélativement, le propriétaire doit affecter son bien à la location et contribuer, en cette période de pénurie, au logement des Monégasques et des autres catégories de personnes protégées au titre des dispositions de la loi n° 1.235, et tout particulièrement les Enfants du Pays.

Sur le plan purement formel, la présente proposition de loi comprend six articles, cinq venant modifier les dispositions de la loi n° 1.235, un s'attachant à mettre en place des dispositions relatives à l'application des nouvelles dispositions dans le temps.

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

◆◆◆

L'article premier de la présente proposition de loi porte création de l'allocation compensatoire de loyer et en précise plus spécifiquement l'objet, lequel s'identifie en réalité à

13
fr.  JR   AG  BBP   BS

son mode de calcul. Ainsi que cela sera explicité, 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. En raison de la diversité des situations prises en considération et du niveau de détail que cela impliquait, un article à part entière est dédié à l'identification des différents attributaires potentiels. A ce stade des développements, on se contentera d'évoquer que le premier alinéa de cet article renvoie aux attributaires visés à l'article 32.

Ceci étant précisé, l'apport majeur de l'article premier de la présente proposition de loi réside, avant tout, dans la définition de l'objet de l'allocation compensatoire de loyer. Il s'agira ainsi de neutraliser les conséquences négatives, pour le propriétaire, de la loi n° 1.235 sur le montant du loyer. Ce dernier ne peut en effet être déterminé librement.

Par ailleurs, il convient de se représenter ce que pourrait être un tel loyer fixé librement, c'est-à-dire sans l'application de la loi n° 1.235. Pour ce faire, la proposition de loi opte pour la référence aux locaux de même type construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, non régis par les dispositions de la loi n° 1.235, 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 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 qui aurait pu être fixé si le bien en question relevait du secteur libre ancien ou encore de la loi n° 887 du 25 juin 1970.

A l'instar de la solution qui avait été retenue par la proposition de loi n° 233, la présente proposition de loi confie l'établissement du loyer moyen au mètre carré à la Direction de l'Habitat, en lien avec la Direction des Services Fiscaux, laquelle, grâce à la perception des droits d'enregistrement sur les baux d'habitation, dispose des informations le permettant : il s'agit sans nul doute du procédé le plus pertinent et objectif en la matière.

Concrètement, l'allocation compensatoire correspondra donc à la différence entre le loyer calculé grâce au loyer moyen de référence – par une multiplication entre ce loyer moyen

[Signature]

[Signatures and initials: BF, MG, NG, GRE, RF, JRG, SV, BBP, PK, MM, BS]

et le nombre de mètres carrés de l'appartement concerné – et le loyer qui figure dans le contrat de bail, fixé conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi n° 1.235.

L'article premier ayant posé les grands principes généraux, l'article 2 de la présente proposition de loi est le cœur du dispositif et insère, pour ce faire, cinq nouveaux articles au sein de la loi n° 1.235, étant précisé que chacun desdits articles dispose d'un champ d'application distinct, mais indissociable de celui des autres.

En premier lieu, un article 32 nouveau est créé, destiné à viser les personnes qui vont pouvoir être les bénéficiaires de l'allocation compensatoire de loyer. A ce titre, il a été procédé à différents arbitrages destinés à prendre en considération le plus grand nombre de situations possibles, tout en s'efforçant de garantir la bonne applicabilité du futur dispositif, lequel demeure néanmoins complexe.

Pour commencer, la proposition de loi propose d'innover au regard des notions traditionnelles retenues par la loi n° 1.235. En effet, cette dernière se contente, dans la quasi-totalité des situations, de faire référence au propriétaire, indépendamment des divisions ou des démembrements qui peuvent affecter ledit droit de propriété. Ces divisions ou ces démembrements ne peuvent 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 la présente proposition de loi va inclure les propriétaires en indivision et les usufruitiers, dans la mesure où, par principe, ces personnes disposeront des pouvoirs nécessaires pour mettre le bien en location. Cela conduira à des précisions apportées au sein de différents articles de la proposition de loi.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- JB
- FE.
- MAJ
- JA
- GR
- JR
- PS
- SV
- NG
- MNG
- PVK
- BBP
- BB
- MM
- BS

En outre, il importait que tous les propriétaires puissent solliciter ladite allocation, qu'ils aient fait le choix de détenir directement la propriété de leur bien ou, au contraire, que la propriété desdits biens soit celle de personnes morales. A ce titre, bien que la question ait pu se poser, notamment parce que l'Etat, dans le cadre des aides consenties en application de l'Arrêté ministériel n° 2011-538 du 26 septembre 2011 modifiant l'arrêté ministériel n° 2005-275 du 7 juin 2005¹, exige que les propriétaires la soient « *en nom personnel* », les auteurs de la présente proposition de loi n'ont pas souhaité exclure du dispositif des situations légitimes dans lesquelles certains propriétaires ont préféré, pour des raisons qui leur sont propres, structurer leur patrimoine familial grâce à des sociétés.

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. C'est pourquoi la présente proposition de loi opte pour une solution qui, certes, peut être discutée sur le plan purement juridique, mais qui, en réalité, va permettre d'appréhender au mieux la situation des différents propriétaires, sans les pénaliser. Cette solution consiste à octroyer l'allocation compensatoire de loyer uniquement à des personnes physiques, en faisant abstraction, au besoin, de la personne morale elle-même. Cela va se traduire techniquement par une dissociation, utilisée dans d'autres branches du droit, entre l'ouverture des droits et la conséquence qui va en résulter, c'est-à-dire entre l'ouvreur de droit et 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. Pour autant, l'attributaire ne sera pas nécessairement le titulaire des droits permettant d'ouvrir au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer. Pour ce faire, la proposition de loi va identifier l'attributaire, qui sera en outre la personne pouvant effectuer la demande d'allocation. Cette dissociation a été essentiellement conçue pour éviter que le « morcellement » du droit de propriété, qu'il soit direct ou indirect, ne pénalise les différents titulaires de droits, ainsi que cela sera expliqué au niveau du calcul de l'allocation compensatoire.

¹ Cet arrêté ministériel traite des prêts et subventions destinés notamment aux mises aux normes de sécurité et de confort des biens relevant du secteur protégé.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- AB
- AL
- max
- 16
- GRG
- 5R
- HA
- BF
- 13
- MNG
- PRK
- SU
- 14
- MM
- BS
- Handwritten signature
- Handwritten signature

A ce stade, relevons que, pour les personnes physiques, l'attributaire pourra être le propriétaire, y compris en indivision, ou un usufruitier. Pour les personnes morales, il s'agira du détenteur de parts sociales, étant relevé que, si ce détenteur est lui-même une personne morale, il faudra passer outre l'écran de cette autre personne morale. Par conséquent, le demandeur-attributaire sera alors la personne physique qui détient des parts sociales dans le capital de la personne morale détenant elle-même des parts sociales dans la personne morale titulaire du droit de propriété permettant de bénéficier de l'allocation compensatoire de loyer.

En ce qui concerne l'introduction des articles 32-1 à 32-3, ces derniers doivent permettre de poser les éléments nécessaires au calcul de l'allocation compensatoire de loyer et les conditions exigées des différents attributaires pour ce faire.

En effet, il a été considéré comme nécessaire, afin de préserver les deniers de l'Etat, de plafonner cette allocation. Ce procédé est apparu comme étant le plus juste, en ce qu'il permet de préserver le caractère universel de l'allocation compensatoire de loyer. En d'autres termes, cette allocation peut être sollicitée indépendamment du nombre d'appartements dont le demandeur est propriétaire et indépendamment de sa situation patrimoniale ou des revenus locatifs dont il peut d'ores et déjà bénéficier. Ce faisant, ladite allocation emprunterait presque un caractère indemnitaire dont la limitation est ainsi parfaitement légitime.

La méthodologie utilisée appelle cependant des précisions, dans la mesure où celle-ci s'avère originale. En effet, poser un plafond chiffré n'aurait pas réellement de sens, car il conduirait à méconnaître la singularité qui caractérise la situation de chaque propriétaire. Ainsi, la proposition de loi opte pour une limitation en fonction du nombre de mètres carrés. Si la détermination de ce nombre est renvoyée à une ordonnance souveraine, la proposition de loi fixe un minimum à trois cents mètres carrés. L'attributaire demandeur aura donc la possibilité d'obtenir une allocation compensatoire à hauteur du nombre qui sera déterminé par ordonnance souveraine, lequel ne pourra être inférieur à trois cents mètres carrés.

13
 [Signatures and initials: JF, JR, MG, SV, PNG, PNR, BBP, MM, SS, etc.]

Ainsi, afin que le mécanisme puisse être mis en œuvre conformément aux souhaits des auteurs de la présente proposition de loi, il est nécessaire :

- qu'un premier article vienne préciser les modalités de prise en compte des mètres carrés pour les besoins de quantification de l'allocation de valeur locative, en fonction des droits dont l'attributaire est titulaire : il s'agira de l'article 32-1 ;
- qu'un deuxième article explicite les locaux pris en considération pour la détermination de cette surface : tel sera l'objet de l'article 32-2.

S'agissant donc de 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 d'autres titulaires de droits qui leur confèrent la possibilité d'être attributaires. En d'autres termes, les auteurs de la présente proposition de loi n'ont pas souhaité que l'allocation compensatoire puisse être un sujet de discord entre titulaires de droits concurrents et que le « paiement soit le prix de la course ».

Aussi était-il nécessaire de permettre un exercice effectif de ces droits concurrents, sans pour autant conduire à doubler, dans l'absolu, 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 ainsi solliciter l'allocation compensatoire pour le même bien. Cela sera possible en faisant en sorte que les mètres carrés 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%, les mètres carrés du bien concerné ne seront pris en compte qu'à hauteur de ce même pourcentage. Le second 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 la personne morale, les mètres carrés pris en compte ne le seront qu'à hauteur de ces 30%.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- AB
- FL
- MB
- NR
- GR
- BS
- BF
- ENG
- PS
- BBP
- MM
- PRK
- SV
- BS
- ic

Ceci étant posé, il suffira ensuite que l'attributaire indique à l'Administration le ou les locaux concernés, par ordre de préférence. Très concrètement, le demandeur indiquera à l'Administration les locaux dont il souhaite que les mètres carrés soient pris en considération pour le versement. S'il arrivait, qu'au regard de la surface maximale totale, la surface d'un des locaux ne puisse être prise en considération que de manière partielle, parce qu'une prise en compte intégrale conduirait à dépasser ladite surface maximale totale, la surface du local dont la préférence est la moindre ne sera incluse qu'à titre partiel pour le reliquat. Là-encore, un exemple permettra d'illustrer les développements qui précèdent.

Prenons ainsi le cas d'un propriétaire des cinq biens suivants : deux appartements de type F3 de 70 mètres carrés, deux appartements de type F2 de 50 mètres carrés et un appartement de type F4 de 80 mètres carrés, ce qui représente un total de 320 mètres carrés, et excède donc le plafond de 20 mètres carrés. Le propriétaire pourrait ainsi indiquer la prise en compte des mètres carrés de la manière suivante : ceux correspondant aux deux appartements de type F3, à l'appartement de type F4 et à un des appartements de type F2 (soit 270 mètres carrés). Si la prise en compte intégrale du second appartement de type F2 conduit à dépasser le plafond de 300 mètres carrés, les mètres carrés dudit appartement seront donc réduits à due concurrence, de manière à rester dans le plafond imposé. De cette manière, le second appartement de type F2 ne sera pas exclu du décompte, sa surface sera simplement prise en compte en fonction du « reste » de mètres carrés disponibles. Pour rester sur l'exemple, seuls 30 mètres carrés du second appartement de type F2 seraient donc intégrés.

Les modalités générales du calcul ayant été précisées, il importe d'identifier les locaux qui pourront permettre d'ouvrir droit au versement de l'allocation compensatoire de loyer : c'est ce que s'efforce de faire l'article 32-2. Celui-ci va distinguer en raison de la qualité de l'ouvreur de droit, selon qu'il est question de propriétaires ou usufruitiers personnes physiques ou de propriétaires personnes morales, bien que la question de la prise en considération des locaux soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 dont sont propriétaires des personnes morales se pose dans les deux cas de figure.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

- 13
- AR.
- MSF
- JR
- KA
- MG
- SV
- BF
- AG
- TH
- MNG
- PVK
- bbp
- MM
- S

En ce qui concerne la personne physique, sera pris en considération l'ensemble des biens dont elle est propriétaire ou usufruitière. En outre, pour éviter un contournement du plafond posé pour le montant de l'allocation compensatoire de loyer, en raison du fait que la personne physique peut être simultanément propriétaire de biens en nom personnel, mais aussi par l'entremise – et donc de manière indirecte – de personnes morales dont elle détient des parts sociales, il est nécessaire de pouvoir prendre en considération les locaux dont seraient propriétaires ces personnes morales. Bien évidemment, cette double appréciation n'a vocation à se présenter que lorsque des allocations compensatoires auront été sollicitées pour les locaux précités. Prenons l'exemple d'un propriétaire en nom personnel de deux locaux de 50 mètres carrés et qui se trouve par ailleurs détenteur de 50% des parts sociales d'une personne morale propriétaire d'un bien de 100 mètres carrés. Dans le cas d'espèce, l'allocation pourra être servie à hauteur de 150 mètres carrés.

S'agissant désormais des personnes morales, il est nécessaire d'étendre encore davantage les biens susceptibles d'être pris en considération. En effet, la détention de parts sociales au sein de différentes personnes morales propriétaires de biens immobiliers permettrait théoriquement à ces détenteurs de solliciter et de bénéficier, directement ou indirectement, d'une allocation compensatoire pour un montant supérieur à celui qui résulterait de l'application de la surface maximale totale autorisée. Il n'y aurait rien de surprenant à cela, car le véritable propriétaire est la personne morale et il serait inconcevable d'interdire à des personnes morales d'être propriétaires de biens sous loi n° 1.235, comme il serait tout aussi inconcevable d'interdire à une même personne d'être détentrice de parts sociales dans différentes personnes morales propriétaires de tels biens.

Sans compter l'impact sur les finances de l'Etat, il y aurait assurément une rupture d'égalité s'il était possible, par la simple constitution d'une ou plusieurs personnes morales, de s'affranchir du plafond de mètres carrés. Pour autant, les auteurs de la présente proposition de loi considèrent qu'il serait contre-productif d'exclure les personnes morales du bénéfice de l'allocation compensatoire, car n'oublions pas que l'objectif est aussi de pouvoir intégrer dans le circuit locatif un maximum de biens, lesquels pourront être rénovés ou améliorés si le propriétaire peut disposer d'un revenu locatif plus important. Par conséquent vont être concernés :

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- AB
- AL
- NG
- GRG
- SR
- bf
- PS
- ING
- PRK
- BBR
- PHM
- SV
- BS

- les biens dont est propriétaire la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire (chiffre 1 de l'article 32-2);
- les biens 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 32-2);
- les biens 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 32-2);
- les biens 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 32-2).

Un exemple permettra d'illustrer l'intérêt des différents mécanismes énoncés précédemment sur le plan théorique. Prenons ainsi le cas de M. A, propriétaire personne physique de biens à hauteur de 250 mètres carrés et détenteur de 40% des parts sociales de la personne morale Y, laquelle est propriétaire de biens à hauteur de 500 mètres carrés. Par ailleurs, M. B est, quant à lui, uniquement détenteur des parts sociales représentant les 60% qui restent dans la personne morale Y. L'articulation des différentes mesures posées par la proposition de loi permettrait ainsi :

- de verser une allocation compensatoire à M. A pour les 250 mètres carrés qu'il détient en nom personnel et d'octroyer, au titre de la détention des parts sociales, 50 mètres carrés sur les 200 mètres carrés dont il est titulaire au travers de la personne morale ;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- AB
- AE
- Handwritten signature
- JA
- JR
- GRS
- AG
- MS
- Handwritten signature
- SV
- Handwritten signature
- MWG
- PVK
- Handwritten signature
- CS
- Handwritten signature
- MM
- Handwritten signature
- ja
- Bj

- de permettre à M. B de solliciter une allocation compensatoire pour la détention de parts sociales à hauteur de 300 mètres carrés ;
- si l'écran de la personne morale avait joué à plein, une seule demande aurait pu être exercée. M. B étant le détenteur majoritaire, il est fortement probable qu'il aurait procédé à la demande d'allocation compensatoire, excluant dès lors M. A. Pour autant, afin que M. A ne bénéficie pas indirectement d'une allocation compensatoire pour un montant qui aurait conduit à excéder le plafond des 300 mètres carrés, les biens dont est propriétaire M. A en nom personnel auraient dû être intégrés dans les mètres carrés utilisés pour le calcul de l'allocation de M. B. En conséquence, M. B n'aurait pu disposer d'une allocation compensatoire qu'à hauteur de 250 mètres carrés, issus de la différence entre la surface des biens dont la personne morale Y est propriétaire et celle des biens dont M. A est propriétaire en nom personnel. Quant à M. A, il n'aurait également pu bénéficier que d'une allocation calculée sur les 250 mètres carrés dont il est propriétaire en nom personnel.

Au-delà des calculs, ces exemples montrent que les auteurs de la proposition de loi ont eu à cœur d'envisager un grand nombre de situations, en s'efforçant de trouver la solution la plus équitable pour les différents bénéficiaires.

Une fois ces modalités de calcul explicitées, un article 32-3 va venir 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 conviendra que le demandeur justifie que les biens régis par les dispositions de la loi n° 1.235 soient effectivement loués.

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.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- JB
- FR
- Ab
- Ger
- SR
- MAF
- ff
- kan
- TNG
- AB
- PVK
- bol
- in
- MM
- SU
- BS

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. A 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'avérerait 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 mêmes distinctions que celles qui ont été explicitées pour les locaux pris en compte au titre du calcul de cette allocation ont été reproduites. Elles n'appellent pas de commentaires supplémentaires à ce stade.

Bien évidemment, si la mise en location du plus grand nombre d'appartements est un objectif clairement poursuivi par la proposition de loi, cette dernière 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.

En dernier lieu, un article 32-4 renvoie à une ordonnance souveraine la détermination des conditions d'application des articles 32 à 32-3 qui n'auraient pas d'ores et déjà été

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- AB
- PT
- AG
- SR
- PD
- SU
- EF
- GRS
- ANG
- PVK
- 11
- BBP
- MM
- BS

envisagées par la proposition de loi, notamment les aspects pratiques liés à l'instruction des différentes demandes.

L'article 3 de la présente proposition de loi traite du versement de l'allocation compensatoire de loyer et de son réexamen. On remarquera, à cet égard, que la proposition ne prend délibérément pas parti sur la périodicité et la durée dudit versement, considérant qu'il appartiendra au Gouvernement de les déterminer, après avoir recueilli l'avis des Services compétents, ce qui permettra de faciliter la mise en œuvre concrète du nouveau dispositif.

A ce stade, la proposition de loi pose un certain nombre de règles somme toute classiques, à commencer par celle selon laquelle le versement de l'allocation compensatoire de loyer 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. Précisons 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.

A 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 au titre des mètres carrés dudit 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, ce qui conduira, en l'absence de motifs légitimes, à l'interruption du versement de l'allocation compensatoire dans son ensemble.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- NS
- FR
- MB
- 116
- SR
- 13
- BR
- GRE
- 1709
- PRK
- BBR
- SV
- MM
- BS
- 12

Notons par ailleurs que l'attributaire qui omettrait de déclarer de tels changements dans sa situation ou celui dont l'Administration viendrait à constater que sa situation a évolué pourra se voir exposer, d'un point de vue civil, à la restitution des sommes indûment perçues ou encore, sur l'angle du droit pénal, à une condamnation du chef d'escroquerie (article 330 du Code pénal).

Ainsi que cela a été explicité au titre des considérations générales de la présente proposition de loi, comme de celles relatives à la proposition de loi n° 239, la pénurie de logements que traverse actuellement la Principauté de Monaco et le besoin futur en logements pour les Monégasques et les Enfants du Pays interdisent de laisser hors du circuit locatif des biens qui pourraient leur être loués.

La proposition de loi n° 233 avait abordé cette question. Toutefois, le Gouvernement, en refusant de transformer cette proposition de loi en projet de loi, n'a pas su saisir l'occasion qui lui était pourtant donnée. Regrettant le positionnement ainsi pris par le Gouvernement, les auteurs de la présente proposition de loi ne peuvent donc que réitérer le souhait du Conseil National d'ouvrir à nouveau cette réflexion, dans le droit fil des questions qui avaient été adressées au Gouvernement lors de l'examen du Budget Rectificatif 2018.

C'est pourquoi l'article 4 de la présente proposition de loi vient soumettre à l'obligation de déclaration prévue à l'article 35 de la loi n° 1.235 les propriétaires 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 ne concernait pas les biens qui étaient vacants au jour de son entrée en vigueur, mais seulement ceux qui devenaient vacants postérieurement à cette même entrée en vigueur. Le présent article propose donc de traiter de manière similaire

13
 R. M. NG
 KA1
 JR
 GS SV
 PRK
 NG
 BBL
 MM
 S

les propriétaires de biens vacants et les propriétaires de biens qui deviennent vacants, de manière à ce 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.

Certains verront sans nul doute cette modification comme l'instauration d'une obligation supplémentaire pesant sur les propriétaires. Pour autant, ne négligeons pas que cette nouvelle obligation sera très largement compensée par la nouvelle allocation instaurée par la présente proposition de loi.

Aussi la solution préconisée est-elle équilibrée, ce d'autant que l'article 6 de la proposition de loi introduit un délai de mise en conformité pour les propriétaires de biens 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 cette fois-ci de l'entrée en vigueur de la future réforme, d'un délai de six mois pour effectuer la déclaration de vacance ; la Direction de l'habitat devant, par ailleurs, les informer de la nécessité d'accomplir cette déclaration dans le mois qui suivra cette même entrée en vigueur.

Ce délai de mise en conformité permettra ainsi de modérer les conséquences qu'aurait pu avoir une application au lendemain de la publication de la loi au Journal de Monaco, ce d'autant que le non-accomplissement de la déclaration de vacance prévue à l'article 35 est passible de sanctions. Sur ce dernier point, l'article 5 de la proposition de loi vient également apporter une modification.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

- Left side: *13*, *FE*, *MG*, *16*, *SR*, *BAI*
- Center: *BF*, *SU*, *PS*, *MNG*, *PVK*, *GRS*
- Right side: *11*, *in*, *10*, *11*, *MM*, *BS*

Ainsi, l'article 37 de la loi n° 1.235, dans sa version actuelle, sanctionne le non-respect de la déclaration de vacance par une amende administrative dont le montant ne peut excéder 50.000 euros. Dans la mesure où la présente proposition vient introduire une nouvelle allocation à la charge de l'Etat, il est apparu souhaitable aux auteurs de la présente proposition de loi de s'inspirer de la sanction qui avait été retenue par l'article 8 de la proposition de loi n° 233, lequel revenait à priver le propriétaire, pendant une durée déterminée, de la compensation pécuniaire octroyée par l'Etat.

L'article 5 de la présente proposition de loi s'inspire de cette approche, en permettant au Ministre d'Etat 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 des dispositions de l'article 35 de la loi n° 1.235. En revanche, l'amende administrative est maintenue de manière complémentaire, pour tenir compte des situations dans lesquelles le propriétaire contrevenant, soit n'aura pas pu prétendre au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer, soit ne l'aura tout simplement pas sollicitée.

◆◆◆

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

DISPOSITIF

Article premier

NB ~~KA~~ JR NG SV ~~MB~~ ~~A~~ GRE PING PVK ~~U~~ BOP ~~PA~~ MM ~~ia~~

3. les locaux dont est propriétaire la personne morale détentrice des parts sociales au sein de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer, s'il s'avère qu'une allocation compensatoire de loyer a été préalablement sollicitée par celle-ci pour ces locaux ;
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, s'il s'avère qu'une allocation compensatoire de loyer a été préalablement sollicitée par celle-ci pour ces locaux.

Article 32-3 : Pour bénéficier de l'allocation compensatoire de loyer, le demandeur personne physique doit justifier, 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 sont propriétaires les personnes morales dont il détient des parts sociales, sont effectivement loués au jour de la demande.

Le demandeur à raison des locaux soumis aux dispositions de la présente loi dont est propriétaire une personne morale doit par ailleurs justifier, sous les mêmes réserves que celles visées à l'alinéa précédent, que l'ensemble des locaux à usage d'habitation soumis aux dispositions de la présente loi énoncés ci-après est effectivement loué au jour de la demande :

1. ceux dont est propriétaire la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer ;
2. ceux dont le demandeur 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. ceux dont est propriétaire la personne morale détentrice de parts sociales de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer ;
4. ceux 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.

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

Article 3

Est inséré, après l'article 32-4 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, susmentionnée, un article 33 rédigé comme suit :

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including: NB, PE, JR, SU, GRS, BS, and others.

« L'admission au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer fait 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 des conditions exigées pour son service n'est plus remplie.

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 des locaux ouvre droit au bénéfice de ladite allocation qui serait de nature à modifier ou à faire cesser le versement de cette allocation, dans un délai de 30 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. ».

Article 4

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. ».

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 5

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page:

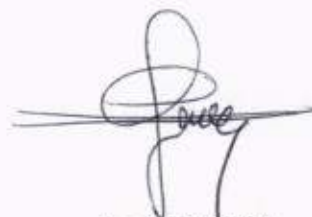
- NS
- AE.
- NG
- TR
- SV
- PS
- GRS
- BF.
- MNG
- PVK
- BBP
- TH
- MM
- BS
- TH
- BS



Karen ALIPRENDI DE
CARVALHO



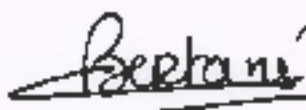
Nathalie AMORATTI-
BLANC



José BADIA



Pierre BARDY



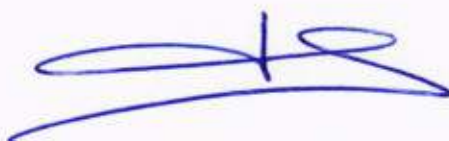
Corinne BERTANI



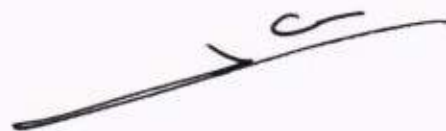
Brigitte BOCCONE-
PAGES



Daniel BOERI



Thomas BREZZO



Jean-Charles
EMMERICH



Béatrice FRESKO-ROLFO



Marie-Noëlle GIBELLI



Jean-Louis GRINDA



Marine GRISOL



Franck JULIEN



Franck LOBONO



Marc MOUROU



Fabrice NOTARI



Jacques RIT



Christophe ROBINO



Guillaume ROSE



Balthazar SEYDOUX



Stéphane VALERI



Pierre VAN KLAVEREN