

JOURNAL DE MONACO

Bulletin Officiel de la Principauté

JOURNAL HEBDOMADAIRE PARAISSANT LE VENDREDI

Lois (Réglementation)

Loi n°1.291 du 21 décembre 2004 modifiant la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947.

**RAINIER III
PAR LA GRACE DE DIEU
PRINCE SOUVERAIN DE MONACO**

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 10 décembre 2004.

ARTICLE PREMIER.

L'article 3 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Sont protégées au titre de la présente loi, dans l'ordre de priorité indiqué :

1° les personnes de nationalité monégasque ;

2° les personnes nées d'un auteur monégasque ; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques ; les personnes divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants nés de cette union ;

3° les personnes nées à Monaco, qui y résident depuis leur naissance, à la condition que l'un de leurs auteurs ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté en raison d'un cas fortuit ou pour des raisons médicales ou de force majeure ;

4° les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ".

ART. 2.

Le premier alinéa de l'article 4 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Conservent également la qualité de protégées, concurremment avec les personnes visées au chiffre 4° de l'article 3, les personnes qui, à la date de la promulgation de la présente loi, sans appartenir à l'une des catégories prévues à l'article 3, étaient locataires ou occupants à titre principal d'un local d'habitation soumis à l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ou à la loi n°1.118 du 18 juillet 1988, modifiée. Leur conjoint à cette même date bénéficie également de ces dispositions".

ART. 3.

L'article 5 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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".

ART. 4.

Le deuxième alinéa de l'article 6 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" La qualité de personne protégée au sens des articles 3 et 4 ne peut être reconnue aux personnes étrangères dont les

ressources dépassent un plafond dont le montant est fixé chaque année par ordonnance souveraine. "

ART. 5.

L'article 8 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Les locaux visés à l'article premier ne peuvent être loués qu'aux personnes protégées au sens des articles 3 et 4, dans l'ordre de priorité indiqué auxdits articles, sous réserve des dispositions des articles 16 et 36 "

ART. 6.

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 11 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 1er septembre 1947, modifiée, sont remplacés par les dispositions suivantes :

" A l'issue de chaque durée de six ans, et à défaut de congé donné conformément aux dispositions de la présente loi, le bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions, sauf en ce qui concerne le montant du loyer si le bailleur notifie au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, une proposition d'augmentation conforme à l'article 19, six mois au moins avant l'échéance du bail.

A défaut de contestation de la proposition d'augmentation notifiée par le locataire dans les mêmes formes dans les trois mois de la notification visée à l'alinéa précédent, la proposition d'augmentation est considérée comme acceptée.

En cas de désaccord sur le montant du nouveau loyer proposé, le bailleur peut saisir la commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, dans un délai de trois mois à compter de la notification adressée par le locataire. A défaut, la proposition d'augmentation est caduque et le bail est renouvelé sur la base du dernier loyer applicable, après application le cas échéant de la clause d'indexation annuelle prévue au contrat. "

ART. 7.

L'article 12 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 1er septembre 1947, modifiée, est abrogé.

ART. 8.

L'article 13 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Le contrat peut être résilié par le locataire en cours de bail ou à son échéance, avec un préavis de trois mois, par notification faite au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire. Le délai court à compter de la date de l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte.

Le contrat peut également être résilié en cours de bail par le propriétaire qui entend faire jouer son droit de reprise dans les conditions prévues au chapitre II bis de la présente loi. "

ART. 9.

Il est ajouté un septième alinéa à l'article 15 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 1er septembre 1947, modifiée, ainsi rédigé :

" Le droit au renouvellement s'applique au locataire relogé à la suite d'une éviction intervenue en application de l'article 14. "

ART. 10.

Le deuxième alinéa de l'article 16 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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, du père ou de la mère, vivant, dans les lieux au moment du décès. "

ART. 11.

Après l'article 16 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 1er septembre 1947, modifiée, il est inséré un nouveau chapitre II bis intitulé " Du droit de reprise " qui comprend les articles 16-1 à 16-7 ainsi rédigés :

" Article 16-1. - Nonobstant les dispositions de l'article 11, le propriétaire a le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou leur conjoint, par ses frères ou soeurs ou leurs descendants, ou par 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 nullité de la procédure :

1°) notifier au moins douze mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis 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°) 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 ou ne soit ascendant, frère ou soeur ou descendant de Monégasque, 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 aux articles 3 et 4 que si le bénéficiaire de la reprise bénéficie d'un rang de protection au moins égal ou est ascendant ou frère ou soeur de Monégasque.

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 peut exercer à nouveau un droit de 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 a le droit d'occuper en son lieu et place cet immeuble ou fraction d'immeuble, sous le bénéfice des dispositions de la présente loi et notamment du droit au renouvellement automatique, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suit le congé donné.

Le congé doit, 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 est 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 compter du départ du locataire congédié, n'a pas, soit occupé lui-même effectivement les locaux, soit fait occuper ceux-ci par celui des bénéficiaires pour le compte duquel il a exercé son droit de reprise, est puni de l'amende prévue au chiffre 4 de l'article 26 du code pénal et de la privation, pour une durée minimale de dix ans, de ses droits de reprise au titre de tout logement donné à bail conformément aux dispositions de la présente loi.

Dans les cas visés au précédent alinéa, le bailleur est en outre tenu de verser au locataire congédié une indemnité dont le montant ne peut être inférieur à une année de loyer du local précédemment occupé, en réparation du préjudice causé au locataire évincé; toutefois, le tribunal peut réduire le montant de cette indemnité si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il a été évincé.

Les mêmes sanctions s'appliquent lorsque les locaux ayant fait l'objet de la reprise ne demeurent pas occupés par le bénéficiaire pour le compte duquel le droit de reprise a été exercé pendant une durée de trois ans au moins à compter du départ du locataire congédié.

La responsabilité du bailleur prévue au présent article peut être écartée et les sanctions édictées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas s'il justifie qu'un cas fortuit ou de force majeure l'a empêché de satisfaire aux prescriptions du présent article. "

ART. 12.

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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Le loyer est établi 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.

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

En cas de désaccord sur le montant du loyer, le Ministre d'Etat ou la partie la plus diligente peut saisir la commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, au plus tard dans un délai de trois mois suivant la conclusion du contrat ".

ART. 13.

L'article 19 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Les dispositions du premier alinéa de l'article 18 sont applicables à toute proposition d'augmentation de loyer notifiée au

locataire lors du renouvellement du bail conformément à l'article 11. La notification mentionne la liste des références ayant servi à déterminer le montant du nouveau loyer proposé.

Toutefois, l'augmentation de loyer calculée conformément au premier alinéa ne peut excéder le 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 Etudes Economiques français ".

ART. 14.

Il est ajouté un second alinéa à l'article 20 la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947, modifiée, ainsi rédigé :

" Toutefois, l'augmentation annuelle 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. "

ART. 15.

L'article 23 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" La Commission arbitrale instituée à l'article 24 est compétente pour statuer sur la fixation du loyer, en cas de désaccord sur le montant du loyer demandé à la conclusion du bail ou sur l'augmentation de loyer proposée lors du renouvellement.

La Commission arbitrale, saisie selon le cas en application du troisième alinéa de l'article 11 ou du troisième alinéa de l'article 18, tente de concilier les parties sur le montant du loyer.

A défaut de conciliation, elle fixe ce montant comme indiqué à l'article 18, s'agissant d'une nouvelle location, ou à l'article 19, s'agissant d'un renouvellement de bail.

Toutefois, lorsque la Commission est saisie en application du troisième alinéa de l'article 18, le montant du loyer fixé par la commission conformément au précédent alinéa ne peut excéder celui qui résulte de l'application d'un coefficient égal à cinq fois 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, au montant du dernier loyer applicable aux termes du précédent contrat de bail, lorsque celui-ci a pris fin depuis moins de cinq ans."

ART. 16.

L'article 27 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Si la décision est rendue par défaut, l'opposition peut être formée par assignation, à la diligence de la partie intéressée, dans les trente jours de la signification par huissier laquelle doit, à peine de nullité, mentionner expressément ce délai ".

ART. 17.

L'article 29 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Pendant la durée de l'instance, le preneur est tenu de payer son loyer entre les mains du bailleur, sur la base du prix figurant au contrat s'il s'agit d'un nouveau bail et sur la base du dernier prix payé s'il s'agit d'un renouvellement de bail, sauf compte à faire après la fixation définitive du montant du loyer. "

ART. 18.

Le dernier alinéa de l'article 30 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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 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.

Les dispositions du chapitre III sont applicables lors du renouvellement. "

ART. 19.

L'article 32 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 1er septembre 1947, modifiée, est abrogé.

ART. 20.

L'article 35 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Les locaux à usage d'habitation régis par la présente loi et qui deviennent vacants doivent faire l'objet 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.

Les locaux doivent être offerts à la location dans le mois suivant la déclaration de vacance, sauf nécessité particulière de remise en état ou aux normes ou en cas de congé délivré conformément à l'article 14. Dans ce cas, la Direction de l'Habitat est informée de la nature et de la durée prévisible des travaux envisagés, ainsi que de la date de fin des travaux.

L'offre de location est portée à la connaissance de la Direction de l'Habitat dans les trois jours précédant la publication de l'offre au Journal de Monaco. Elle comporte les caractéristiques du local mis en location, le montant du loyer et des charges et doit être accompagnée d'une attestation délivrée par un organisme vérificateur choisi parmi une liste arrêtée par ordonnance souveraine, établissant que les normes de sécurité et de confort définies par ordonnance souveraine sont respectées.

Le délai de réponse à l'offre de location est de quinze jours suivant la publication au Journal de Monaco.

Les personnes protégées au sens des articles 3 et 4 qui sont intéressées par l'offre font connaître leur candidature au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles en avisent la Direction de l'Habitat dans les mêmes formes.

La location doit être consentie dans l'ordre de priorité résultant des dispositions des articles 3 et 4. A rang de protection égal, le propriétaire est libre de choisir son locataire parmi les candidats qui se sont manifestés.

Si aucune location n'est intervenue dans les quinze jours suivant l'expiration du délai visé au quatrième alinéa, il est procédé conformément au quatrième alinéa de l'article 36.

La conclusion du contrat de bail est soumise au visa préalable de la Direction de l'Habitat, délivré dans les trois jours de la demande.

Toute location consentie dans le cadre de la présente loi fait l'objet d'une déclaration au Ministre d'Etat effectuée par le bailleur dans les huit jours de l'établissement du contrat et selon des modalités fixées par arrêté ministériel. "

ART. 21.

L'article 37 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Est puni de la peine prévue au chiffre 1° de l'article 26 du code pénal le bailleur qui :

1° n'a pas procédé à la déclaration de vacance prévue au premier alinéa de l'article 35 ;

2° n'a pas fait la déclaration de location prévue au dernier alinéa de l'article 35.

Le bailleur qui n'a pas, en méconnaissance des dispositions du deuxième alinéa de l'article 35, repropoé son local à la location est puni de la peine prévue au chiffre 4° de l'article 26 du code pénal.

Toute infraction aux dispositions de l'article 8 est punie de la peine prévue au chiffre 4° de l'article 26 du code pénal. "

ART. 22.

L'article 38 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 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur des immeubles, des parties d'immeubles ou des locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou les notaires instrumentaires d'une déclaration au Ministre d'Etat. Le Ministre d'Etat en avise le Conseil National. Ne sont pas concernées les cessions de droits indivis entre indivisaires et les aliénations portant uniquement sur les locaux accessoires tels que caves, parkings ou débarras.

Cette déclaration qui vaut offre 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 un 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 doit,

lorsque les locaux dont la cession est envisagée sont donnés à bail, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, au titulaire du contrat de bail les prix et conditions demandées et les modalités projetées de l'aliénation.

Cette notification vaut offre de vente irrévocable pendant un délai de quinze jours à compter de sa date de réception.

Dans ce délai, le titulaire du contrat de bail peut faire connaître au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration, le cas échéant sous condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts de la part d'une banque, d'un établissement financier ou des services de l'Etat.

Dans ce cas, la condition suspensive doit être réalisée dans les deux mois à compter de la notification adressée par le titulaire du bail, à défaut de quoi la préemption est réputée caduque. La vente doit intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la notification.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du titulaire du contrat de bail 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, toute nouvelle aliénation ou apport en société est soumise aux dispositions du présent article.

Les actions relatives à l'exercice de ce droit se prescrivent par six mois à compter de l'enregistrement de l'acte ".

ART. 23.

L'article 42 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

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

ART. 24.

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

Ne sont pas remises en cause et demeurent valides, les augmentations de loyer pratiquées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, conformément aux dispositions législatives anciennement en vigueur.

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait en Notre Palais à Monaco, le vingt-et-un décembre deux mille quatre.

RAINIER.

Par le Prince,
Le Secrétaire d'Etat :
R. NOVELLA.