

Arrivé CN le 6 mai 2004

PROJET DE LOI, N° 776,
MODIFIANT LA LOI N° 1.235 DU 28 DECEMBRE 2000
RELATIVE AUX CONDITIONS DE LOCATION DE CERTAINS
LOCAUX A USAGE D'HABITATION CONSTRUITS OU
ACHEVES AVANT LE 1^{er} SEPTEMBRE 1947

EXPOSE DES MOTIFS

La loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 a abrogé l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 tout en assurant la pérennité du secteur protégé. De fait, ce texte, ultérieurement modifié par la loi n° 1.256 du 12 juillet 2002, a introduit une forme de libéralisation des loyers raisonnablement encadrée par des critères à respecter par les propriétaires, sous le contrôle de l'autorité judiciaire. Cette loi a également institué le droit de préemption de l'Etat sur les logements relevant de ce régime pour des motifs d'ordre urbanistique ou social.

Toutefois, des considérations fondées en particulier sur le souci de stabiliser, dans la Principauté, une population composée de personnes, certes n'ayant pas forcément la nationalité monégasque mais issues de familles implantées de longue date à Monaco, ont conduit une majorité de conseillers nationaux à émettre, le 11 juin 2003, une proposition de loi destinée à modifier la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 dans un sens plus favorable aux locataires.

Cette proposition a été étudiée avec soin par le Gouvernement et a fait l'objet de plusieurs échanges ainsi que de réunions avec la haute assemblée.

Au terme de cette concertation, le Gouvernement, sensible à la préoccupation sociale exprimée au travers de la proposition de loi ainsi qu'il l'a exposé lors de la séance publique du 19 décembre 2003, est déterminé à assouplir le dispositif légal en vigueur, tout en assurant le nécessaire équilibre entre les divers droits et intérêts en présence, dans le respect des normes s'imposant telles que

précisées par la jurisprudence constitutionnelle. Dans ce but, les dispositions projetées s'attachent à modifier la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 afin principalement :

1. de réajuster la définition des personnes protégées ;
2. d'instituer un système de remise en état obligatoire des locaux avant location ;
3. d'aménager le dispositif de renouvellement de plein droit des baux ainsi que le droit de reprise ;
4. d'instaurer un droit de préemption en faveur du locataire ;
5. de limiter les augmentations automatiques de loyer.

Ainsi, sous le bénéfice de ces observations d'ordre général, le présent projet de loi appelle les commentaires particuliers ci-après :

L'article premier du projet a pour objet de réaliser le premier des objectifs ci-avant défini, savoir une redéfinition des catégories de personnes protégées.

Le Gouvernement étant constamment demeuré attaché au maintien d'une population ayant des attaches anciennes et profondes avec la Principauté, il propose l'insertion à l'article 3 de la loi n° 1.235 d'une quatrième catégorie comprenant les personnes qui ont résidé à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption.

De plus, il assouplit la définition de la troisième catégorie - savoir celle des personnes nées dans la Principauté, y résidant depuis leur naissance et dont l'un des parents vivaient également à Monaco à cette date – en supprimant la condition supplémentaire, afférente aux parents soit une durée de résidence de quarante ans.

L'article 2 réintroduit une disposition selon laquelle les périodes passées à remplir des obligations militaires ne sont, à l'instar des années d'études, plus considérées comme des interruptions de résidence sur le territoire monégasque.

En effet, nombre de personnes, quand bien même issues de familles appartenant depuis longtemps à la population de la Principauté, n'ont eu, à raison de leur statut national, d'autre choix que de servir sous les drapeaux et même de participer à divers conflits armés qu'a connus le siècle dernier. Il était donc inéquitable de les priver, alors qu'ils n'ont quitté Monaco que pour déférer à un commandement légal impérieux, d'un avantage par ailleurs reconnu notamment aux étudiants.

Dans le but d'une plus grande sécurisation de la relation entre les parties, en particulier à l'approche du terme du bail de six ans, l'article 3 allonge de six mois à un an le délai minimal, imposé par l'article 11 de la loi n° 1.235 au bailleur, pour présenter son offre de renouvellement expresse.

L'article 4 aborde la question sensible du non-renouvellement du bail à son terme, régi par l'article 12 de la loi n° 1.235 (c'est-à-dire hors les cas de différends portant sur le montant du loyer). Cette disposition, en sa rédaction actuelle, s'attache exclusivement à imposer au bailleur des conditions de forme et de délai, en renvoyant en l'occurrence à celles prévues pour l'offre de renouvellement expresse.

Mais le projet assujettit en outre cette décision du bailleur au respect de conditions de fond. Ainsi, le bailleur pourra désormais récupérer son local :

- s'il ne souhaite plus le donner à bail ;
- s'il désire y habiter lui-même ou y loger sa proche famille ;
- s'il entend permettre à ses proches d'y exercer une activité professionnelle non commerciale, une profession libérale par exemple.

L'article 5 tend à modifier l'article 13 de la loi 1.235.

En sa rédaction actuelle, cet article comprend un second alinéa qui permet au propriétaire, en cas de besoin personnel ou familial, de récupérer son bien en cours de bail avec un préavis de trois mois. Cette disposition a donné lieu à une controverse mais elle n'a eu, *in concreto*, qu'un effet limité puisque seuls douze cas ont été recensés.

Il n'en demeure pas moins qu'elle a créé une inquiétude que le Gouvernement considère opportun de prendre en compte.

Mais plutôt que de privilégier un dispositif par trop rigoureux, le projet réitère celui institué par la loi 887 du 20 juin 1970 qui apparaît plus simple, efficace et, somme toute, très protecteur pour le locataire. Il prévoit en effet que le propriétaire ne peut en aucun cas mettre un terme au bail pendant la durée de celui-ci. Seul le locataire possède cette faculté à la date anniversaire de son contrat et sous réserve du respect d'un délai de congé de trois mois.

L'article 6 élargit quant à lui, dans une perspective sociale, le bénéfice des dispositions régissant la continuation du bail jusqu'à son terme, et éventuellement son renouvellement, en cas de décès du preneur.

En effet, celles-ci ne profitent, à ce jour, qu'au conjoint survivant non séparé et à l'enfant majeur vivant au logis familial. Elles bénéficieront aussi, désormais, au père et/ou à la mère du locataire décédé, demeurant avec lui.

L'article 7 pérennise le système d'encadrement des loyers mis en place par l'article 18 de la loi n° 1.235, initialement prévu pour durer jusqu'en 2006.

Ainsi, la liberté de fixation du prix de la location, modérée par l'application, sous le contrôle du juge, de références comparatives raisonnables, qui a désormais fait ses preuves en tant que système ménageant l'ensemble des intérêts en présence, devient la règle dans le secteur immobilier concerné.

Ce système d'encadrement des loyers des baux à renouveler est conforté par l'article 8 qui ouvre, à l'instar des dispositions de l'article 38, la saisine de la juridiction compétente – la commission arbitrale des loyers – au ministre d'Etat, mettant ainsi en exergue l'intérêt général qui s'attache à ce dispositif.

De même, l'article 9 renforce les garanties de procédure entourant cette instance judiciaire en portant de quinze à trente jours le délai d'opposition à l'encontre de la décision rendue par défaut.

L'article 10 précise les dispositions de l'actuel article 29 de la loi n° 1.235 qui règle le cas où l'instance judiciaire relative au montant du loyer n'est

pas définitivement clôturée au terme du bail. Il précise en effet que le bail en cours au début de l'instance se poursuit de plein droit jusqu'à l'obtention de la décision de justice passée en force de chose jugée.

Ainsi, la loi confirme le droit du locataire à se maintenir dans les lieux jusqu'à la fin de l'instance, moyennant un loyer identique au prix de location dû au terme initial du bail, sauf bien entendu compte à faire après la fixation définitive du montant du nouveau loyer.

La question de l'augmentation des loyers en vertu de dispositions transitoires de la loi fixées par l'article 30 de la loi n° 1.235 a été sujette à débat.

Il est rappelé que dans un but d'équité, ces dispositions visaient à assurer un certain rattrapage entre les loyers fixés en application de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 et les autres loyers pratiqués dans le secteur protégé, les premiers cités ayant d'ores et déjà fait l'objet de majorations de 13% intervenues les 1^{er} janvier 2002, 2003 et 2004.

A ce sujet, le Gouvernement considère comme légitime que soient pris en compte les intérêts des propriétaires en la matière. Pour ce qui concerne les majorations à intervenir uniquement jusqu'à la fin de certains baux en cours, le Gouvernement, sensible aux préoccupations des locataires et dont la proposition de loi s'est fait l'écho, est disposé à admettre, à compter du 1^{er} janvier 2005 et jusqu'au terme desdits baux, une majoration maximale de 3,25 %, ce qui constitue – faut-il le souligner – un tempérament considérable au dispositif initialement prévu.

L'article 11 modifie donc l'article 30 de la loi n° 1.235 à cette fin.

Parallèlement, il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2004, le régime de l'allocation différentielle de loyer a été modifié dans un sens favorable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

L'article 12 traite quant à lui de la question du renouvellement de plein droit des baux.

Sans prévoir une généralisation de ce principe à l'ensemble des locataires, le Gouvernement est déterminé à raffermir la protection des catégories les plus fragiles qui en bénéficient déjà au titre de la loi en vigueur. Ainsi, est-il prévu de porter à soixante-cinq ans la limite d'âge fixée aujourd'hui à soixante-quinze ans.

L'article 13 introduit une nouveauté notable dans le dispositif légal : la remise en état obligatoire des locaux avant location.

De fait, le Gouvernement partage le sentiment, exprimé par l'assemblée dans sa proposition de loi, et considère comme néfaste, à tous points de vue y compris pour l'image de la Principauté, que puissent être mis en location des appartements n'offrant pas un minimum de confort et bien évidemment de sécurité.

Aussi, l'article 35 de la loi n° 1.235 est-il modifié à l'effet d'édicter que dorénavant, toute offre de location d'un local à usage d'habitation soumis à la présente loi devra comporter les caractéristiques du local mis en location et être accompagnée d'une attestation délivrée par un organisme vérificateur, établissant que les normes de sécurité et de confort définies par ordonnance souveraine sont respectées.

Le renvoi à un texte réglementaire apparaît naturel s'agissant d'un domaine appelé à subir des évolutions de normes conditionnées par les progrès de la technologie, comme par exemple l'utilisation de nouveaux matériaux plus résistants au feu, isolants phoniques, thermiques etc ...

S'agissant du droit de préemption, qui fait l'objet des dispositions de l'article 38 de la loi n° 1.235, l'article 14 du projet s'attache à l'amender tout d'abord dans le but de concourir à la stabilisation de la population enracinée dans la Principauté. A cette fin, est réintroduit, au profit du locataire, un droit de préemption en cas de mise en vente de son appartement, ledit droit étant subsidiaire à celui dont dispose l'Etat garant de l'intérêt général. Bien entendu, ce droit est entouré des mêmes garanties au profit du propriétaire, et notamment l'intangibilité du prix déclaré.

Et précisément, en ce qui concerne cette prérogative de puissance publique dont dispose le ministre d'Etat, son champ est élargi à tous les immeubles relevant du secteur ancien quelle que soit leur catégorie.

Enfin, l'article 42 actuel de la loi n° 1.235 qui fixait un schéma de suivi du dispositif est supprimé par l'article 15 puisque sans objet compte tenu des nouvelles orientations.

Il est remplacé par l'affirmation du caractère d'ordre public de la loi, ce qui permettra, si besoin en était, d'éviter toute équivoque sur ce point, en cas de contentieux.

Ainsi, les dispositions projetées ont pleinement leur place au sein du mouvement initié, depuis des années dans la Principauté, tendant à instaurer un équilibre entre la restauration de certains attributs afférents au droit de propriété tout en conférant aux locataires une certaine stabilité. En procédant de la sorte, le Gouvernement s'inscrit dans un processus de transformation de la proposition de loi précitée du Conseil National en projet de loi.

Tel est l'objet du présent projet de loi.

PROJET DE LOI

Article premier

Le premier alinéa de 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 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sont protégées au titre de la présente loi :

- 1) les personnes de nationalité monégasque ;*
- 2) les personnes nées d'un auteur monégasque ; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques ayant un enfant monégasque à charge ; les personnes non monégasques divorcées de Monégasques ayant, ou non, à charge un enfant monégasque né de cette union ; les conjoints non monégasques veufs ou veuves de Monégasques ayant un enfant non monégasque à charge né de cette union ;*
- 3) les personnes nées à Monaco, qui y résident depuis leur naissance, dont l'un des auteurs y résidait également au moment de celle-ci ;*
- 4) les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ».*

Article 2

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 1^{er} 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 ».

Article 3

Le troisième alinéa 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 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'offre de renouvellement exprès, dont une copie doit être adressée à la direction de l'habitat, est présentée un an au moins avant le terme du contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou exploit d'huissier. 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'exploit d'huissier ».

Article 4

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

« Doit aviser le locataire, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 11 pour le renouvellement exprès, le bailleur qui n'entend pas remettre en location son local ou souhaite le récupérer :

- pour satisfaire son propre besoin de logement ;*
- pour satisfaire celui de ses ascendants, de ses descendants, ou de leurs conjoints ;*
- pour satisfaire celui des ascendants ou descendants de son conjoint ;*
- pour l'exercice, par son conjoint ou les personnes précitées, d'une activité professionnelle à caractère non commercial ».*

Article 5

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

« Le contrat peut être résilié annuellement selon la seule volonté du locataire. Cette résiliation doit être signifiée au bailleur par lettre recommandée ou exploit d'huissier, trois mois au moins avant le terme de chacune des années suivant sa signature. 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'exploit d'huissier ».

Article 6

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 1^{er} 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 majeur, du père ou de la mère vivant dans les lieux au moment du décès. ».

Article 7

Le premier alinéa de 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 remplacé par les dispositions suivantes :

« Pour les locations consenties à compter de la promulgation de la présente loi, le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes ».

Article 8

Le second alinéa de 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 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 par l'article 24, dans un délai de trois mois. A défaut, le loyer est réputé accepté par le locataire ».

Article 9

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 1^{er} 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 ».

Article 10

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

« Dans l'hypothèse où la décision définitive de la commission arbitrale n'est pas rendue avant la date d'échéance du contrat, celui-ci est reconduit de plein droit jusqu'à la date de cette décision. En ce cas, le preneur est tenu de payer son loyer entre les mains du bailleur sur la base du dernier prix payé, sauf compte à faire après la fixation définitive du montant du loyer ».

Article 11

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 1^{er} 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. Une majoration maximale de 13 % peut être appliquée annuellement pour la première fois à dater du 1^{er} janvier 2002. A compter du 1^{er} janvier 2005 et jusqu'au terme de ce bail, est appliquée une majoration maximale de 3,25 % et ce, nonobstant toutes clauses contraires du contrat ».

Article 12

Le premier alinéa de 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 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

« A l'expiration du bail prévu à l'article 30, les personnes visées à cet article et soit âgées de 65 ans ou plus, soit atteintes d'un handicap ou d'une maladie grave médicalement constaté, bénéficient du renouvellement de plein droit sous le régime de la présente loi ».

Article 13

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

« Toute offre de location d'un local à usage d'habitation soumis à la présente loi est portée à la connaissance de la direction de l'habitat.

Elle comporte les caractéristiques du local mis en location et doit être accompagnée d'une attestation délivrée par un organisme vérificateur, établissant que les normes de sécurité et de confort définies par ordonnance souveraine sont respectées.

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.

Lorsque le montant du loyer apparaît manifestement surévalué, le ministre d'Etat peut saisir, au contradictoire des parties, la commission arbitrale des loyers, qui rend sa décision dans les conditions de l'article 28.

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 s'il s'agit d'un renouvellement de bail, sauf compte à faire après la fixation définitive du montant du loyer ».

Article 14

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 1^{er} 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 logements soumis à la présente loi et relevant des catégories 2C, 2D, 3 et 4 selon les termes du titre premier de l'ordonnance n° 77 du 22 septembre 1959 doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou les notaires instrumentaires d'une déclaration au ministre d'Etat.

La même déclaration doit être effectuée en cas d'aliénation volontaire à titre onéreux ou d'apport en société portant sur des immeubles, des parties d'immeubles ou des locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947.

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, pour les seuls immeubles, parties d'immeubles ou logements visés au premier alinéa, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, 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.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du titulaire du contrat de bail dans le délai qui lui est imparti, ou du ministre d'Etat pour les déclarations visées au deuxième alinéa, 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 ».

Article 15

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 ».
