

RAPPORT SUR LE 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

(Rapporteur au nom de la Commission du Logement :
M. Alexandre BORDERO, Conseiller National)

Tout le monde sait ou devrait savoir que le logement est sans contestation possible le problème numéro un rencontré par les Monégasques et les résidents en Principauté.

Au sein de la majorité du Conseil National, nous en sommes en tout cas parfaitement conscients, et cela ne date pas d'hier puisque la campagne électorale de l'Union pour Monaco avait retenu le logement comme thème majeur, affirmant haut et fort qu'il fallait en faire une « priorité nationale », c'est-à-dire le sujet politique d'importance majeure à traiter en tout premier lieu. Les élections du 9 février 2003 ont montré que les électeurs approuvaient massivement cette démarche.

Fidèle à son programme, la majorité du Conseil National a fait du logement la priorité de son action. Aujourd'hui, je m'apprête à vous rendre compte des travaux de la Commission du Logement avec la certitude que les Monégasques approuvent dans leur très grande majorité le point de vue que je vais exposer en faveur du maintien d'un secteur protégé d'habitation, en attendant qu'une politique globale et ambitieuse du logement soit mise en place. Sur ce dernier point, le Conseil National a formulé des propositions constructives qui doivent être connues et explicitées. J'aurai l'occasion d'y revenir dans quelques instants.

Qui dit logement à Monaco dit, tout d'abord, logement des Nationaux, bien sûr, mais également logement des « enfants du Pays ». Dans un courrier en date du 25 octobre 1999 adressé au Délégué des Français de Monaco au Conseil Supérieur des Français de l'Étranger, S.A.S. le Prince Souverain l'a exprimé on ne peut plus clairement (je cite les propres termes de notre Souverain) : « *tous ceux qui sont nés ou ont vécu à Monaco doivent savoir qu'il y ont un droit de cité et que la Principauté tiendra toujours compte de l'attachement qu'ils lui portent* ». Ce principe étant posé, il convient de le mettre en œuvre d'une manière compatible avec la situation socioprofessionnelle de ces enfants du Pays, qui sont la plupart du temps des actifs à revenus moyens ou des retraités, éprouvant donc de réelles difficultés à assumer financièrement le niveau des loyers du « secteur libre » à Monaco. Or, les enfants du Pays ont contribué, chacun à sa mesure et aux côtés des Monégasques, à construire le Monaco vivant et dynamique d'aujourd'hui. Ils constituent avec les Monégasques une communauté affective, liée ensemble par des liens de fréquentation quotidienne et d'affection. Souvent, du reste, une bonne partie de leur famille est de nationalité monégasque. Dire qu'ils sont un des éléments de l'identité monégasque constitue donc une évidence. Je rappellerai également que l'enquête d'opinion IPSOS – réalisée par une société sérieuse et de grande notoriété - effectuée auprès des Monégasques au mois de novembre 2002 a montré que 92% des Monégasques qui ont répondu à cette enquête estimaient que les « enfants du Pays » devaient pouvoir demeurer en Principauté, et que 84% de ces Nationaux voulaient remettre en cause la loi n° 1.235 pour mieux assurer les droits des locataires.

La législation sur le secteur ancien d'habitation devrait donc apparaître comme un sujet très largement consensuel.

Fidèle à ses convictions et à ses engagements pris devant les Monégasques, le Conseil National élu en février 2003 a, dès le printemps 2003, élaboré une proposition de loi destinée à sauvegarder le secteur protégé afin d'éviter aux locataires d'avoir à faire face à une libéralisation inconsidérée des loyers. Il s'agit en effet d'éviter que le processus qui a conduit certains enfants du Pays à quitter la

Principauté ne s'accélère encore. Déjà, de nombreux départs ont eu lieu et c'est regrettable sur les plans social, économique et humain. D'ailleurs, la pétition de l'Association des locataires en faveur d'une réforme « sociale » de la loi, déposée au Conseil National, a recueilli 1800 signatures, dont plus d'un demi-millier de signatures de Monégasques, alors bien sûr qu'il n'a pas été possible d'atteindre toutes les personnes concernées !

La proposition de loi a été examinée par le Conseil National et votée le 20 juin 2003. Symboliquement, les élus de la majorité avaient tenu à ce que ce texte soit la première proposition de loi émanant du Parlement nouvellement élu et qu'elle soit élaborée et débattue le plus rapidement possible.

Le Gouvernement, de son côté, a attendu la fin du délai constitutionnel de six mois pour faire savoir au Conseil National qu'il interrompait le processus législatif et ne donnait pas suite à la proposition de loi, annonçant un projet de loi qui viendrait s'y substituer. Ce projet a, après un nouveau délai de cinq mois, été déposé sur le bureau du Conseil National le 18 mai 2004, sous le numéro 776, soit au total près de onze mois après le vote de la proposition de loi du Conseil National.

Je voudrais à ce propos dissiper un malentendu qui paraît s'être développé ici ou là, complaisamment relayé par certains. Non, le Conseil National n'a pas accueilli positivement l'annonce par le Gouvernement de l'ensemble des futures orientations du projet de loi qu'il avait l'intention de déposer pour se substituer à la proposition de loi. Le Conseil National a écouté, pris acte des intentions du Gouvernement... et attendu de pouvoir examiner sur pièces le texte. Je me réfère particulièrement, en disant cela, à deux points sensibles : le renouvellement automatique des baux et la fixation d'un plafond d'augmentation des loyers.

En ce qui concerne les loyers, c'est parce que le Conseil National est composé d'élus pragmatiques et modérés, désireux chaque fois que c'est possible de laisser la loi de l'offre et de la demande jouer son rôle et aboutir à la détermination

du juste prix, qu'il n'avait pas rejeté a priori le principe voulu par le Gouvernement d'un système de références à des locaux comparables pour la fixation du montant du loyer d'un nouveau bail, sans plafond d'augmentation par rapport aux loyers antérieurs. Mais il nous semblait pour le moins nécessaire que le Gouvernement apporte des garanties quant à l'évolution des loyers dans ce dispositif. Or, malgré des demandes tout à fait claires du Conseil National sur ce point, le Gouvernement n'a pas été en mesure de donner quelque assurance que ce soit : nous attendons toujours ne serait-ce que le début de la moindre estimation des augmentations prévisibles ! Notre Assemblée n'entend pas traiter à la légère une question aussi essentielle pour les locataires. Ne voulant pas jouer aux apprentis sorciers comme cela a été fait auparavant, notamment avec la loi n° 1.118, elle a donc souhaité, au plan juridique, qu'un garde-fou solide soit établi. Ce garde-fou, c'est le plafonnement des augmentations de loyers. J'y reviendrai plus en détail en expliquant comment ce système peut fonctionner.

S'agissant du renouvellement automatique des baux - notion qui correspond au plan pratique à ce que l'on désignait auparavant sous l'appellation de « droit au maintien dans les lieux » - le Conseil National a beaucoup écouté les personnes concernées. Notre majorité considère en effet – et nous avons eu l'occasion de l'exprimer à propos d'autres dossiers – qu'il est de son devoir, chaque fois qu'un projet de texte intéresse une ou des catégories sociales ou professionnelles, de recueillir le sentiment des représentants de ces catégories, afin de se forger une opinion argumentée à partir de la connaissance approfondie du sujet qu'ont nécessairement les personnes qu'il touche de près. Cette volonté d'écoute a été permanente tout au long du processus d'étude du projet de loi gouvernemental. Nous avons ainsi pris connaissance avec intérêt du rapport du Conseil Economique et Social sur cette question et avons eu l'occasion de recevoir toutes les associations et les institutions représentatives qui ont demandé à être entendues. Et je dois dire que ces auditions ont pleinement convaincu notre Assemblée, au travers d'exemples concrets de pratiques suivies en Principauté, que l'absence de renouvellement automatique serait un facteur d'instabilité, livrant les locataires au bon vouloir de

propriétaires qui, dans certains cas et à titre individuel, peuvent être capricieux ou mal disposés. Au demeurant, nous avons également noté que les propriétaires rencontrés n'étaient pas hostiles au renouvellement automatique. Sur le terrain de la rationalité, en effet, pourquoi un propriétaire chercherait-il à mettre fin à la présence d'un locataire qui lui assure un revenu fixe dans la mesure où les rapports avec celui-ci se déroulent dans des conditions satisfaisantes, pour le remplacer par un nouveau locataire ? En l'état de ces réflexions, la Commission a donc considéré que le renouvellement automatique du bail présentait un caractère consensuel et devait, par conséquent, figurer dans le texte.

Sur la base de ces orientations essentielles pour la majorité du Conseil National, la Commission du Logement a donc substantiellement amendé le texte gouvernemental. Le détail technique de ces amendements vous sera exposé un peu plus loin, mais je voudrais tout d'abord vous en exposer le schéma d'ensemble, afin de bien vous montrer à quelle logique politique a correspondu notre travail sur ce texte. Nous avons donc voulu :

- Inscrire la priorité nationale dans le texte et établir, pour cela, un ordre entre les prioritaires.
- Protéger tous les enfants du Pays et ceux qui ont un lien fort avec Monaco, en mentionnant parmi les prioritaires les personnes nées à Monaco et y ayant toujours résidé et celles qui, n'y étant pas nées, y résident depuis quarante ans.
- Assurer une meilleure protection aux personnes âgées.
- Assurer aux locataires la stabilité dans les lieux loués qu'ils attendent (et qui, du point de vue socio-économique, s'accorde pleinement à l'intérêt général), en leur conférant le droit au renouvellement de leur bail et en encadrant strictement le droit de reprise du propriétaire de manière à ce qu'il ne puisse être exercé que dans les cas où il apparaît comme pleinement légitime.
- Assurer aux propriétaires une évolution acceptable du revenu qu'ils tirent de leurs biens, grâce à un mécanisme harmonisant le niveau des loyers avec

celui pratiqué dans le voisinage ; c'est le système dit des « références locatives ».

- Pérenniser le secteur protégé en y maintenant les appartements qui en font partie aujourd'hui.
- Améliorer la qualité de l'offre de location en obligeant à ne louer que des appartements respectant des normes minimales de sécurité et de salubrité.
- Instaurer un début de politique sociale du logement en généralisant le droit de préemption de l'Etat à tous les appartements du secteur ancien, et en établissant, à titre subsidiaire, un droit de préemption du locataire qui lui ouvre la possibilité d'acquérir son appartement au cas où l'Etat ne le ferait pas.

Pour la Commission du Logement, l'ensemble de ces dispositions constitue le « juste équilibre social » pour le secteur ancien d'habitation.

Mais je dois souligner tout aussitôt que ce « juste équilibre social » constitue aussi un bon choix économique. La population stable vit et consomme sur place ; elle contribue au dynamisme du Pays, à l'existence d'une réalité économique locale consistante, sans laquelle Monaco tendrait à n'être plus qu'une station côtière de loisirs, un « resort » comme disent nos amis britanniques.

Je crois qu'il me faut, à ce stade, dissiper un autre malentendu possible. Non, le maintien d'un secteur réglementé – où les modalités de location et les loyers ne résultent pas de l'offre et de la demande mais sont l'effet de la loi – ne correspond pas à la philosophie politique de la majorité du Conseil National. Nous considérons en effet que, dans l'absolu, la détermination des conditions contractuelles et des prix par le libre jeu de l'offre et de la demande est un mécanisme préférable. C'est pourquoi nous n'envisageons le maintien du secteur réglementé que comme l'élément d'une transition vers la politique globale du logement que j'appelais à l'instant de mes vœux et qui devra permettre aux propriétaires de recouvrer le plein exercice de leur droit de propriété, et aux « enfants du Pays » candidats à la location

d'avoir accès à des logements dans des conditions juridiquement et financièrement acceptables.

Comment procéder ? Simplement grâce à une idée chère au Président Valéri, que le Conseil National a envisagée sous le nom de « Secteur mixte » ou « Secteur intermédiaire d'habitation » et qui reste à créer. Cette innovation sera décisive pour les années à venir. Il s'agirait en effet de faire reconstruire certains immeubles ou îlots du secteur ancien par une société à capitaux mixtes – publics et privés – dont les actionnaires seraient l'Etat, des investisseurs et – pourquoi pas – des organismes du secteur para-public tels que les Caisses sociales. Une ébauche de ce que pourrait être le futur secteur mixte d'habitation a été adressée au Gouvernement, à la demande de ce dernier, par le Président du Conseil National le 9 novembre de cette année. Le moment venu, il conviendra de l'affiner sur les plans juridique et financier. Mais, d'ores et déjà, on notera que le Conseil National a fait une proposition réaliste, montrant qu'il ne manque pas d'idées sur les grands sujets qui intéressent la vie du Pays, qu'il est une force de proposition constructive et qu'il sait défendre ses convictions avec détermination. Nous attendons à notre tour du Gouvernement qu'il fasse preuve d'initiative sur le sujet et lui demandons fermement de nous faire connaître sa position sur ce projet afin qu'il soit mis en œuvre dans les meilleurs délais.

* * *

Permettez-moi à présent de rappeler que la création de ce que l'on a appelé le « secteur protégé d'habitation » a une origine historique. Après la fin de la Seconde Guerre Mondiale, Monaco – comme les autres Etats européens - était en effet confronté à une dramatique pénurie de logements. La loi n° 497 du 25 mars 1949 est donc intervenue pour instaurer une définition des locaux vacants et des catégories de prioritaires. Elle établit le droit au maintien dans les lieux des locataires et occupants, le droit de reprise du propriétaire, organise la fixation des loyers et les recours possibles devant une Commission arbitrale ayant pour vocation d'en déterminer le

montant en cas de désaccord. Cette loi s'appliquait aux locaux d'habitation construits ou achevés avant 1947, ce qui est resté la date de référence pour les différentes lois qui se sont succédées en la matière.

Dans un contexte où la loi n° 497, modifiée à plusieurs reprises, était devenue difficilement intelligible, est intervenue l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux locaux à usage d'habitation. Ce texte, très protecteur des intérêts des locataires, comporte plusieurs séries de dispositions :

- son champ d'application couvre les logements antérieurs à 1947 ;
- la définition des locaux considérés comme vacants est élargie et complétée ; obligation est faite de les déclarer et d'en consentir la location ;
- les « personnes prioritaires » sont énumérées, dans l'ordre de la priorité dont elles bénéficient ; la catégorie dite des « enfants du Pays » est reconnue dans cette énumération, preuve qu'à l'époque déjà le législateur avait estimé souhaitable de faciliter le logement de personnes pouvant justifier de liens forts avec Monaco ;
- le « droit au maintien dans les lieux » (ce qui revient à dire que la location se prolonge même s'il n'y a pas ou plus de bail écrit) est confirmé en faveur des occupants de bonne foi ;
- le droit de préemption en faveur du locataire est réaffirmé ;
- les loyers et leur évolution sont fixés réglementairement à partir d'un classement des locaux : c'est le fameux système dit « de la surface corrigée ».

Les lois n° 887 et n° 888 du 25 juin 1970 sont les premiers textes de libéralisation du secteur ancien d'habitation. Elles visent les locaux de meilleure qualité ou les locaux ayant toujours été occupés par leurs propriétaires, pour les soustraire à l'application de l'ordonnance-loi n° 669. Moyennant l'obligation de consentir des baux de six ans renouvelables, elles libéralisent les loyers, suppriment

l'obligation d'affichage de la vacance des locaux et étendent la possibilité de location à d'autres personnes que les prioritaires.

Dans le sens d'une libéralisation accélérée intervient, dix-huit ans plus tard, la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988. Elle vise les locaux relevant de l'ordonnance-loi n° 669 lorsqu'ils deviennent vacants ou sont inhabités depuis plus de trois ans. Elle élargit la notion de personnes prioritaires (qui deviennent des « personnes protégées »), prévoit la libre fixation des loyers, un droit de rétention plus large en faveur du propriétaire, une durée minimale de bail de six ans et maintient l'obligation d'affichage et le droit de préemption en faveur du locataire. Elle prévoyait en outre l'institution d'une allocation compensatrice de loyer qui devait être versée par la Caisse de compensation des services sociaux, mais qui n'a jamais pu voir le jour faute de textes d'application pertinents.

Il faut s'en souvenir : la loi n° 1.118, voulue et votée par l'ancienne majorité du Conseil National, a eu des conséquences dévastatrices. En élargissant exagérément les catégories de personnes protégées et en déréglementant totalement les loyers, elle a été à l'origine d'une envolée des prix du secteur ancien qui a empêché bon nombre de véritables enfants du Pays de pouvoir accéder au secteur protégé. Elle a par ailleurs donné lieu à des abus graves. Outre qu'elle ne s'est accompagnée d'aucun dispositif social pouvant aider les locataires les moins favorisés à supporter les hausses de loyer, elle a conduit un certain nombre de propriétaires à majorer les prix de leurs loyers dans le seul but de conserver leur local vide. L'intervention du législateur a été à nouveau nécessaire pour mettre fin à ces dérives. Tel était l'objectif de la loi n° 1.159 du 29 décembre 1992 qui comportait les dispositions suivantes : instauration d'une deuxième période de bail de six ans succédant obligatoirement à la première ; encadrement plus sévère du loyer par rapport aux montants qui auraient résulté de l'application de la surface corrigée ; limitation plus stricte des possibilités d'exercice du droit de rétention ; diminution du nombre de catégories de personnes protégées.

Mais il a fallu attendre encore six ans le dispositif d'« accompagnement social » pourtant indispensable pour compenser les augmentations de loyers rendues possibles par la loi. Ce n'est qu'en 1998, en effet, qu'a été créée (loi n° 1.212 du 29 décembre 1998) le système d'Allocation différentielle de loyer (ADL) destiné à venir en aide aux locataires dont les ressources seraient insuffisantes eu égard au prix de leur loyer.

Le 9 juin 2000, le Gouvernement a ensuite transmis au Conseil National le projet de loi n° 700 relatif aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947. En présentant ce texte à la presse, le Ministre d'Etat, M. Patrick Leclercq, exprimait la volonté du Gouvernement de pérenniser le secteur protégé en instituant un certain nombre de catégories de personnes bénéficiant de garanties, parmi lesquelles les Monégasques, bien sûr, mais également les enfants du Pays. En réalité, plus que d'un véritable maintien du secteur protégé, il s'agissait de substituer à la notion de secteur protégé celle de « personnes protégées ». Ce projet avait pour caractéristiques : l'aménagement d'un nouveau régime unique qui demeurerait néanmoins dérogatoire au droit commun, la suppression du droit au maintien dans les lieux du locataire, avec toutefois l'existence de renouvellements de baux de plein droit mais à l'égard de certaines catégories de personnes seulement et à titre personnel, la liberté de vente ou d'occupation personnelle par les propriétaires, la fixation des loyers par entente entre propriétaires et locataires sous réserve de « références locatives » et du contrôle éventuel d'une instance arbitrale, la généralisation de baux de six ans avec des majorations progressives de loyers et, pour finir, le maintien de l'allocation différentielle de loyer (ADL) versée par l'Etat et résultant de la loi n° 1.212. Le texte gouvernemental se donnait pour ambition d'aménager la transition vers un régime unique et libéralisé à l'horizon 2006, sur la base d'une évolution concertée des régimes existants.

Ce projet a été rejeté lors de la séance publique du 30 juin 2000, sur les conclusions du rapport de Guy Magnan, qui, ayant rappelé le caractère inviolable du

droit de propriété, estimait devoir réaliser une « évolution vers le droit commun », c'est-à-dire une « libéralisation du secteur protégé » destinée à faire cesser « un régime d'exception instauré il y a plus de 50 ans », selon les propres termes employés par le rapporteur dans son rapport.

C'est ainsi qu'un nouveau projet de loi, d'inspiration moins sociale, a été déposé par le Gouvernement à l'automne 2000. Voté par l'ancien Conseil National, il est devenu la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, en vigueur à ce jour et dont on peut rappeler les principales dispositions :

- Les appartements loués sous le régime juridique de l'ordonnance-loi n° 669 doivent obligatoirement faire l'objet d'un bail d'une durée de six ans, avec possibilité de majoration des loyers dans la limite de 13% annuels. Quant aux locaux relevant de la loi n° 1.118, ils demeurent soumis à cette loi jusqu'à échéance des baux en cours ; ensuite de quoi, un régime de liberté totale de fixation des loyers s'applique.
- Le nombre de catégories de personnes protégées passe à 3 : Monégasques, personnes ayant des liens familiaux avec des Monégasques et, enfin, personnes possédant des attaches anciennes et solides avec la Principauté ; en pratique, il s'agissait des « petits-enfants du Pays » auxquels l'ancienne majorité avait expressément demandé à limiter le dispositif de protection, puisqu'il fallait qu'un de leurs auteurs soit déjà un enfant du Pays.
- Le droit de préemption est strictement encadré dans ses objectifs et son champ d'application matériel est limité à certaines catégories d'immeubles, disposition qui répondait à la demande insistante du Conseil National d'alors. Le droit de préemption doit être justifié par des motifs d'ordre urbanistique ou social. Le droit de préemption du locataire, tel que le prévoyait l'ordonnance-loi n° 669, est supprimé, également sur les instances de l'ancien Conseil National. Je me bornerai, pour ma part, à relever la contradiction entre l'exigence d'un motif, qui peut être urbanistique, et l'impossibilité pour l'Etat de préempter des immeubles entiers, alors que ce sont précisément les

immeubles entiers qui s'avèrent intéressants pour l'Etat s'il souhaite envisager des opérations portant sur le tissu urbain.

- La loi autorise la location à une personne non protégée en l'absence de candidats protégés.
- Il est institué ce que l'on a appelé, de manière peu juridique mais imagée, un « droit de reprise express » permettant au propriétaire, en cours de bail, de récupérer en trois mois à peine le local, à son bénéfice ou à celui de ses proches, pour satisfaire un besoin de logement ou l'exercice d'une activité professionnelle.
- La disposition contenue dans le projet de loi gouvernemental n° 700, selon laquelle toutes les dispositions de la loi étaient d'ordre public, a disparu du texte de la loi n° 1.235, à la demande du Conseil National précédent. Dans une loi dont l'essence même est de primer sur les rapports contractuels, en particulier afin de protéger la partie la plus faible, c'est-à-dire le locataire, cette disparition est pour le moins curieuse !
- Une procédure de conciliation devant une Commission arbitrale est prévue en cas de désaccord sur le montant du loyer, notamment en cas de nouveau bail nécessitant le recours aux références locatives pour la détermination du montant du loyer.
- Une concertation entre le Gouvernement et le Conseil National est prévue dans un délai maximum de cinq années d'application de la loi (soit avant la fin 2005, la loi n° 1.235 prenant effet début 2001).

Sitôt après sa promulgation, la loi n° 1.235 a fait sentir ses effets néfastes. Je n'y reviendrai pas dans le détail, car ce constat a été fort bien exprimé dans l'exposé des motifs de la proposition de loi n° 166, votée le 20 juin 2003 par le Conseil National, qui qualifiait notamment la loi n° 1.235 de « socialement inadaptée ».

En se présentant aux élections nationales en février 2003, la liste de l'Union pour Monaco (UPM) avait entendu faire du logement une priorité nationale. La proposition de modification de la loi n° 1.235 votée en séance publique le 20 juin

2003 n'ayant pas été reprise par le Gouvernement, et un nouveau projet de loi ayant été déposé sur le bureau de l'Assemblée le 18 mai 2004, la Commission du Logement a décidé, comme la Constitution l'y autorise, d'amender ce texte, en l'orientant dans un sens plus social conformément au mandat qui nous a été donné par nos électeurs sur la base du programme pour lequel nous avons été élus.

C'est donc en ayant la conviction d'un large soutien de la population et de servir l'intérêt général et l'avenir de notre Pays que nous avons procédé à l'étude et à la rédaction des amendements sur le projet gouvernemental.

Je vais donc maintenant vous livrer le détail de ces amendements, ce qui vous montrera, je pense, qu'ils ne font que traduire de la manière la plus exacte possible, en termes juridiques, les convictions politiques et les valeurs qui sont les nôtres.

* * *

L'article premier du projet de loi modifie l'article 3 de la loi n° 1.235 qui définit les catégories de personnes protégées. Rappelons que la loi n° 1.235 avait une conception très restrictive de son champ d'application puisque, notamment, seules étaient protégées dans la catégorie des « enfants du Pays », les personnes nées à Monaco d'un auteur résidant à Monaco depuis vingt ans au moins avant leur naissance et résidant elles-mêmes à Monaco depuis leur naissance. Dans sa proposition de loi de juin 2003, le Conseil National nouvellement élu avait dénoncé cette approche expressément souhaitée par l'ancien Conseil National et demandé à ce que le dispositif de protection soit étendu aux « gens du Pays » au sens large, afin d'assurer le maintien effectif de la population stable de Monaco.

La Commission s'est félicitée que cette demande ait été entendue par le Gouvernement dans le cadre du projet de loi n° 776 puisque a notamment été supprimée, dans la nouvelle rédaction de l'article 3 de la loi n° 1.235, la condition de résidence depuis vingt ans à Monaco de l'un au moins des auteurs des personnes

protégées de la catégorie 3. Seront donc désormais protégées aux yeux de la loi, les personnes nées à Monaco d'un auteur résidant à Monaco et résidant elles-mêmes à Monaco depuis leur naissance, quelle que soit l'ancienneté de l'établissement de leurs parents en Principauté, ainsi que les personnes résidant à Monaco depuis quarante ans sans interruption, qui font l'objet de l'ajout d'un chiffre 4 à l'article 3 de la loi n° 1.235. Bien que la condition de naissance à Monaco soit toujours requise pour les personnes de la catégorie 3, elle ne sera pas indispensable dès lors qu'il pourra être justifié que la naissance a eu lieu à l'étranger en raison d'un cas fortuit (notion que la Commission préfère à celle de « raisons exceptionnelles » employée par la loi n° 1.235 et qui lui semble dépourvue de signification juridique) ou pour des raisons médicales ou de force majeure. La Commission suggère à ce titre, par pur souci de forme compte tenu de l'ajout d'un chiffre 4, de remonter le deuxième alinéa de l'article 3 au niveau du chiffre 3 auquel il est seul applicable.

En revanche, les Membres de la Commission se sont étonnés de la rédaction actuelle du chiffre 2 de l'article 3 de la loi n° 1.235 qui, protégeant les descendants et les conjoints de Monégasques, consacre des exclusions différentes en fonction du statut marital du conjoint, tenant à la nationalité des enfants issus du mariage et à leur situation ou pas d'enfants à charge, qui semblent plus favorables aux personnes divorcées de Monégasques qu'aux veufs ou veuves de Monégasques. Ce sous-alinéa a été amendé pour opérer un rééquilibrage équitable des personnes protégées au sein de cette catégorie. A ce titre, la Commission estime que doivent être protégés, sans autre condition et notamment sans condition de descendance, les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques. La condition tenant à l'existence d'enfants issus du mariage semble en revanche devoir être maintenue pour les personnes divorcées de Monégasques, dans la mesure où postérieurement à la dissolution du mariage, c'est leur condition de père ou mère d'un enfant de Monégasque qui justifie que leur soit accordé un régime préférentiel de logement en Principauté. La Commission n'a pas souhaité dans ce cas maintenir une condition de nationalité de l'enfant, ni une condition de charge de foyer, critères qu'elle estime superfétatoires en l'espèce.

Au vu de l'élargissement notable du champ des personnes protégées et pour faire bénéficier à nouveau les Monégasques d'un rang prioritaire que l'ancien Conseil National leur avait supprimé, il est apparu indispensable aux Membres de la Commission de rétablir un ordre de priorité entre les différentes catégories de personnes protégées pour la location de logements dans le secteur protégé. Un ordre de priorité a du reste constamment été appliqué jusqu'au vote de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 ; cette dernière l'avait supprimé au motif qu'il portait une atteinte intolérable au droit de propriété en restreignant la faculté du propriétaire de choisir librement son locataire. Force est cependant de constater qu'en l'état de cette suppression, la législation sur le secteur protégé ne peut remplir utilement sa finalité puisqu'elle ne permet pas d'assurer le logement prioritaire des Monégasques qui a présidé historiquement à la création du secteur protégé et qui est demeuré depuis lors sa vocation principale ; bien au contraire, l'absence de toute notion de priorité expose les Monégasques au risque de voir leur candidature écartée au profit de celles de demandeurs étrangers jugés moins « installés » en Principauté et qui leur seraient dès lors préférées. Parallèlement, l'amélioration apportée, du fait de la suppression de l'ordre de priorité, aux droits des propriétaires du secteur protégé n'a pas été notable puisque ceux-ci continuent de ne pouvoir donner leur logement en location qu'aux seules personnes entrant dans les catégories prévues par la loi. Pour ces raisons, la Commission a décidé d'amender le texte de l'article premier du projet de loi afin de réintroduire cette notion dans l'article 3 de la loi n° 1.235.

Compte tenu de cette modification, il est également apparu nécessaire d'amender le premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 1.235, qui prévoit la protection des locataires ou occupants à titre principal d'un local d'habitation anciennement soumis aux dispositions de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 ou à la loi n° 1.118 modifiée du 18 juillet 1988, pour préciser que cette protection s'appliquera en quatrième rang, concurremment aux personnes de la catégorie 4 de l'article 3, à savoir les personnes résidant à Monaco depuis quarante ans au moins.

Sur la base de ces observations, l'article premier du projet de loi est modifié comme suit :

« Article Premier. – ~~Le premier alinéa de l'~~ 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, 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 ~~ayant un enfant monégasque à charge~~ ; les personnes ~~non monégasques divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants ayant, ou non, à charge, un enfant monégasque nés 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, 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. ». »

Il est par ailleurs inséré un nouvel article 2 au projet de loi rédigé comme suit, les articles suivants du projet de loi étant renumérotés en conséquence :

« Article 2 (amendement d'ajout) - 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 1^{er} septembre 1947, modifiée, est remplacé par les dispositions suivantes :

*« Conservent également la qualité de protégées, **concurrentement 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 remplir les conditions 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 ~~modifiée~~ du 18 juillet 1988, modifiée. Leur conjoint à cette même date bénéficie également de ces dispositions». »

L'article 3 du projet de loi (initialement article 2), qui modifie l'article 5 de la loi n° 1.235 pour préciser qu'il n'est pas tenu compte, s'agissant de l'obligation de résidence ininterrompue à Monaco des personnes des catégories 3 et 4 de l'article 3, des interruptions pour raison de service militaire, n'a appelé aucun commentaire de la part de la Commission, qui s'est félicitée que cette précision ait été apportée au texte de loi conformément aux vœux du Conseil National.

Les Membres de la Commission se sont étonnés que le Gouvernement n'ait pas pris position sur les dispositions du deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 1.235, à la suite de l'arrêt rendu par le Tribunal Suprême le 6 novembre 2001, en modifiant ou en abrogeant purement et simplement ces dispositions dans le cadre du projet de loi.

Rappelons que l'alinéa 2 de l'article 6 de la loi n° 1.235 prévoyait que les personnes de la catégorie 3, à savoir les « enfants du Pays », ne seraient pas éligibles à la protection instaurée par l'article 3 de la loi n° 1.235 au-delà d'un certain plafond de ressources fixé chaque année par ordonnance souveraine. Le Tribunal Suprême, saisi en application de l'article 90 paragraphe A 2°) de la Constitution, avait, dans son arrêt du 6 novembre 2001, annulé ces dispositions en considérant qu'elles portaient atteinte au principe d'égalité des ressortissants étrangers entre eux. Ce principe, consacré à l'article 32 de la Constitution, s'opposait en effet à ce que les « enfants du Pays » soient traités de manière discriminatoire par rapport aux autres catégories de personnes non monégasques protégées au titre de la loi, à savoir les personnes de la catégorie 2 descendants ou conjoints de Monégasques, pour

lesquelles aucune condition de ressources n'était imposée. Dans les considérants de son arrêt, le Tribunal Suprême avait notamment retenu que « *l'ajout de conditions supplémentaires pour les ressortissants non monégasques de la seule catégorie 3 n'est motivé ni par une différence de situation ayant un rapport direct avec la loi ni par les caractères géographiques particuliers du pays.* »

Tirant les conséquences de cette décision, la Commission s'est interrogée sur l'opportunité d'abroger le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 1.235, lequel n'est plus applicable dans les faits depuis le 6 novembre 2001, mais elle n'a pas jugé expédient, après débat, de supprimer purement et simplement toute condition de ressources. Considérant qu'il convient de conserver à la loi sur le secteur protégé sa vocation sociale, qui seule justifie l'atteinte portée dans l'intérêt général aux droits des propriétaires du secteur protégé, elle propose au contraire d'étendre la condition de ressources à l'ensemble des personnes protégées, à l'exception des Nationaux. En effet, le maintien d'une condition de ressources est la seule garantie que les logements du secteur protégé serviront à loger une frange de la population stable étrangère qui, sans l'accès au circuit locatif protégé, serait condamnée à un exode certain, plutôt que les ressortissants étrangers disposant en pratique des moyens de se loger dans le secteur libre monégasque, le cas échéant en bénéficiant du dispositif d'aide différentielle de loyer.

La nécessité d'assurer un droit au logement de tous les Monégasques dans leur Pays s'oppose en revanche par principe à ce que les Monégasques puissent se voir refuser l'accès au secteur protégé en considération de leurs ressources. Cette idée demeure assez théorique dans la mesure où peu de Monégasques à hauts revenus sont effectivement logés dans le secteur protégé, composé uniquement d'appartements anciens de qualité souvent moyenne construits avant 1947. Néanmoins, elle participe de la même logique que celle qui veut que le Gouvernement ne prenne pas en compte le critère des ressources (autrement qu'au niveau de l'attribution des points) pour l'accès des Monégasques aux logements du secteur domanial. Toutefois, si, comme le souhaite le Conseil National, un système

d'acquisition des logements domaniaux est mis en place, les Monégasques bénéficiant de revenus confortables libéreront par leur achat des appartements locatifs au bénéfice notamment de ceux qui ont les revenus les plus modestes.

Dans ces conditions, la Commission propose de remplacer le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 1.235 par les dispositions suivantes :

« La qualité de personne protégée au sens des articles 3 et 4 de ~~l'article 3~~ ne peut être reconnue aux personnes de la catégorie 3 étrangères dont les ressources dépassent un plafond dont le montant est fixé chaque année par ordonnance souveraine. ».

Cette modification est apportée dans le cadre de l'insertion d'un nouvel article 4 au projet de loi. S'agissant du montant des plafonds qui s'appliqueront aux personnes protégées des catégories 2, 3 et 4 de l'article 3 et de l'article 4, la Commission renvoie au premier barème défini pour 2001 dans le cadre de l'ordonnance n° 14.712 du 28 décembre 2000 prise pour l'application de la loi n° 1.235, dont les effets avaient en pratique été suspendus à la suite de l'arrêt du Tribunal Suprême. Elle précise que ces montants, fixés en fonction du nombre de personnes composant le foyer mais qu'elle estime trop bas y compris pour l'époque, devront être revalorisés dans le cadre des ordonnances souveraines à venir pour tenir compte du véritable coût de la vie et des prix effectivement pratiqués dans le secteur libre.

Compte tenu du rétablissement d'un ordre de priorité pour les locations dans le secteur protégé, l'article 8 de la loi n° 1.235 doit également être amendé comme suit :

« 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.».

Cette modification fait l'objet d'un amendement d'ajout par l'insertion d'un nouvel article 5 au projet de loi.

Les articles 6 et 7 du projet de loi (initialement articles 3 et 4), modifiant les articles 11 et 12 de la loi n° 1.235 relatifs aux modalités de renouvellement du bail, ont été unanimement rejetés par les Membres de la Commission.

En effet, le Gouvernement n'a pas jugé bon, dans le cadre du projet de loi réformant la loi n° 1.235 déposé sous l'impulsion du Conseil National, de tenir compte des demandes de l'actuelle majorité du Conseil National traduisant une volonté fermement exprimée par les Monégasques au travers de leurs suffrages en 2003, de mettre fin au mouvement de précarisation du secteur protégé en rétablissant le renouvellement de plein droit des baux à leur échéance et l'obligation de maintien des logements du secteur protégé dans le circuit locatif. Au lieu de cela, le Gouvernement persiste et signe sur la voie des orientations ultra-libérales prises il y a quatre ans, révélant ainsi son absence totale de volonté de réforme, en maintenant le système actuel de renouvellement facultatif du contrat de bail au gré du propriétaire et en introduisant qui plus est, par le biais d'un amendement à l'article 12 de la loi n° 1.235, une reconnaissance explicite de la faculté du propriétaire de reprendre arbitrairement possession de son local en fin de bail lorsqu'il « *n'entend pas le remettre en location* ». Tout au plus propose-t-il de prolonger de six mois à un an, le délai actuellement inscrit au troisième alinéa de l'article 11 pour, à l'issue du bail, congédier le locataire ou renouveler expressément son contrat.

Ces dispositions du projet de loi gouvernemental, qui ignorent délibérément les positions défendues par l'actuelle majorité du Conseil National, solennellement réitérées dans le cadre de la proposition de loi n° 166 adoptée en juin 2003 à l'unanimité des voix moins celles de l'opposition, et constamment réaffirmées par la suite au cours des réunions de travail et des commissions plénières d'étude tenues avec le Gouvernement sur le dossier de la réforme du secteur protégé, ne pouvaient que se heurter à un refus en bloc de la part des Membres de la Commission et des formations majoritaires de l'Assemblée. Le droit au renouvellement des baux pour

tous les locataires protégés est un point sur lequel l'actuel Conseil National ne transigera pas, pas plus qu'il ne cautionnera le démantèlement progressif du secteur protégé au travers des logements soustraits au circuit locatif et conservés vacants dans l'attente de leur revente dans le cadre d'opérations de promotion immobilière privées.

La Commission souligne que la volonté politique du Conseil National est réelle, et le Gouvernement peut en attester au regard des nombreuses démarches entamées par la nouvelle équipe en place depuis 2003, de trouver des solutions novatrices et pérennes permettant de ne plus faire supporter aux propriétaires du secteur protégé, le coût de la politique sociale de logement de la Principauté. Le Conseil National partage en effet le souci du Gouvernement de mettre fin à l'atteinte portée depuis près d'un demi-siècle au libre exercice de leur droit de propriété par les propriétaires du secteur protégé, mais il considère, à l'instar de notre plus haute instance juridique (je cite là le considérant d'un arrêt du 20 juin 1989 du Tribunal Suprême saisi d'un recours en annulation de la loi n° 1.118), que cette atteinte est *« justifiée par les difficultés exceptionnelles que les candidats à un logement rencontrent pour habiter sur le territoire de l'Etat monégasque »* et demeurera nécessaire *« tant que ces difficultés continueront à revêtir ce caractère exceptionnel. »*. Ou alternativement, voudrais-je ajouter, tant qu'aucune solution de remplacement n'aura été effectivement pensée et mise en oeuvre. Les solutions préconisées à ce titre par le Conseil National s'inscrivent sur le long terme et passent d'une part, bien entendu, par l'accroissement du parc de logements domaniaux pour les Monégasques et par l'accélération du programme de livraison des logements en construction, mais aussi et surtout, d'autre part, par la création d'un secteur intermédiaire d'habitation financé en majeure partie sur fonds privés et ayant pour vocation de se substituer à terme à l'ancien secteur protégé. Ce projet permettrait, à partir de l'optimisation des surfaces de planchers existantes, la réhabilitation des immeubles du secteur protégé, l'attribution aux anciens propriétaires de logements en pleine propriété dans les immeubles reconstruits et la libre disposition des surfaces restantes dont une partie serait réservée à la location auprès des Monégasques et des

gens du Pays à des prix abordables et dans des conditions permettant leur installation dans les locaux de manière stable et durable. Il s'agit là d'un véritable chantier, au sens propre comme au sens figuré, auquel le Gouvernement devra s'atteler en concertation avec l'ensemble des acteurs politiques et économiques concernés, et qui suppose que des mesures concrètes soient prises rapidement afin de voir l'aboutissement de ce nouveau secteur d'habitation dans des délais raisonnables. Dans l'intervalle, la garantie donnée aux locataires du secteur protégé de pouvoir demeurer dans les lieux et celle, offerte aux personnes en attente d'un logement dans le secteur protégé (501 foyers au total dont 246 foyers monégasques selon les derniers recensements) que les locaux disponibles leur seront attribués en priorité sont, avec le contrôle des revalorisations de prix pratiquées, les seules assurances de pouvoir enrayer un exode dont tout le monde sait bien, malgré les démentis opposés par le Gouvernement, qu'il a déjà commencé. On peut citer à titre d'exemple la diminution de 38% du nombre de résidents français au cours des vingt dernières années, soit plus de 4.000 personnes au total.

Pour ces raisons, l'article 11 de la loi n° 1.235 doit être modifié afin de prévoir le renouvellement automatique des baux à l'échéance de leur terme contractuel de six ans, faute de congé notifié par le locataire dans les conditions de l'actuel article 13 de la loi n° 1.235. Pour ces mêmes raisons, la Commission a décidé d'amender les dispositions de l'article 7 du projet de loi (initialement article 4), en abrogeant purement et simplement l'article 12 de la loi n° 1.235.

Le bailleur disposera de la faculté de notifier une proposition d'augmentation du loyer six mois avant l'échéance du bail mais en cas de refus de cette proposition par le locataire, il lui appartiendra de saisir la commission arbitrale des loyers afin qu'il soit statué sur le nouveau montant du loyer. Ce renversement de la charge de l'initiative de la procédure, conformément aux axes définis à la proposition de loi n° 166 du Conseil National, est en effet apparu indispensable à la Commission dans l'optique d'une meilleure protection des locataires, partie la plus faible au contrat, contre toute demande disproportionnée ou abusive du propriétaire lors du

renouvellement susceptible, en cas de méconnaissance de ses droits par le locataire, de mettre à mal le dispositif de protection instauré par le droit au renouvellement.

L'article 6 du projet de loi (initialement article 3) est en conséquence modifié comme suit :

« Article 36 - 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 1^{er} septembre 1947, modifiée, **est** **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. »

~~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 ».~~

L'article 7 du projet de loi (initialement article 4) est quant à lui remplacé par les dispositions suivantes :

~~« Article 4-7~~ - 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 1^{er} septembre 1947, modifiée, est **abrogé**. ~~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 ».-»~~

La Commission s'est déclarée défavorable à la modification apportée à l'article 13 de la loi n° 1.235 par l'article 8 du projet de loi (initialement article 5), prévoyant que le locataire dispose chaque année en cours de bail d'un droit de sortie à la date anniversaire de son contrat, sous réserve de notifier la résiliation du bail trois mois au moins avant cette date anniversaire.

Elle rappelle qu'aux termes de l'actuel article 13 de la loi n° 1.235, le locataire a la faculté de résilier le contrat de bail à tout moment avec trois mois de préavis. La Commission considère qu'il n'existe aucune raison de revenir sur cette flexibilité laissée au locataire, dans la mesure où elle ne préjudicie pas au propriétaire compte tenu des règles spécifiques de location applicables dans le secteur protégé entraînant une relocation immédiate, et étant observé qu'elle permet au contraire de satisfaire plus rapidement les demandes de logement en instance, en opérant le cas échéant une remise aux normes préalable des locaux qui sera désormais obligatoire avant toute relocation.

En revanche, la Commission s'est étonnée que le projet de loi ait opéré une suppression du droit de reprise du propriétaire en cours de bail, pour le cas où ce dernier souhaiterait occuper son local ou le faire occuper par certains de ces proches. Elle estime que cette suppression est injustifiée et porte pour le coup une atteinte grave et disproportionnée aux droits des propriétaires en les privant catégoriquement du droit d'usage de leurs biens pendant toute la durée du bail. La Commission considère quant à elle que le droit de reprise du propriétaire doit pouvoir jouer à tout moment y compris en cours de bail, sous réserve que la loi encadre strictement les circonstances dans lesquelles le propriétaire pourra être amené à exercer son droit de reprise (en fonction des bénéficiaires de la reprise mais également de la nationalité et du rang de protection des locataires en place) et qu'un délai suffisant soit laissé au locataire pour trouver une solution de relogement avant la libération des lieux. Ainsi, droit de reprise et droit au renouvellement s'équilibrent. Ces questions sont traitées dans le cadre de l'ajout d'un nouvel article 11 au projet de loi, insérant un nouveau chapitre II bis à la loi n° 1.235 consacré au droit de reprise, sur lequel votre Rapporteur reviendra ultérieurement.

Dans l'intervalle, les observations de la Commission s'agissant de l'article 8 du projet de loi (initialement article 5) justifie une modification de cet article dans les termes suivants :

« **Article 58** - 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 par le locataire **en cours de bail ou à son échéance, avec un préavis de trois mois, par notification faite annuellement selon la seule volonté du locataire. Cette résiliation doit être signifiée au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire 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'acte exploit d'huissier.***

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. »

Compte tenu de la réintroduction du principe de renouvellement de plein droit des baux, il est nécessaire de prévoir que le droit au renouvellement s'applique également sur les locaux dans lesquels le locataire a été relogé à la suite d'une éviction intervenue en cours de bail pour travaux dans les conditions de l'article 14 de la loi n° 1.235, jusqu'à sa réintégration dans les locaux initialement donnés à bail à l'issue des travaux.

Cette précision est apportée dans le cadre de l'insertion d'un nouvel article 9 au projet de loi, opérant un ajout à l'actuel article 15 de la loi n° 1.235, rédigé comme suit :

« Article 9 (amendement d'ajout) - 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 1^{er} 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. »

L'article 6 du projet de loi, devenu l'article 10 en conséquence des ajouts d'articles précédemment effectués, répond à une préoccupation exprimée par le Conseil National que le décès du titulaire du bail en cours de bail ne soit pas à l'origine du départ imposé des autres personnes vivant le cas échéant au foyer. L'article 16 de la loi n° 1.235 prévoyait déjà dans cette hypothèse que le contrat de bail se poursuit jusqu'à son terme en faveur du conjoint non séparé ou de l'enfant majeur occupant le logement à titre habituel. A la demande du Conseil National,

cette protection a été étendue au père et à la mère vivant dans les lieux au moment du décès. Il est néanmoins apparu à la Commission que cette protection devait également bénéficier aux enfants mineurs du titulaire du bail, afin de ne pas priver de domicile les enfants issus d'une famille monoparentale ou dont les parents sont veufs, séparés ou divorcés, en cas de décès du parent chez lequel ils ont leur résidence habituelle.

Il en résulte une modification de l'article 10 du projet de loi comme suit :

« Article 610 - 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. ».

Comme cela a été précédemment évoqué, la Commission entend réintroduire dans le cadre du présent projet de loi, la faculté prévue à l'article 9 de la proposition de loi n° 166 du Conseil National, pour le propriétaire, d'exercer un droit de reprise des locaux en cours de bail, dans des circonstances précises et selon des modalités strictement encadrées par la loi.

Par rapport au dispositif initialement prévu à la proposition de loi, le droit de reprise jouera également au profit des frères ou sœurs du propriétaire ou de leurs descendants, la Commission ayant jugé inéquitable que les collatéraux en ligne directe du propriétaire soient exclus du champ de cette mesure dans le même temps où celle-ci peut bénéficier aux ascendants et descendants du conjoint du propriétaire, c'est-à-dire à des personnes n'ayant avec ce dernier aucun lien de parenté direct. Une

avancée a également été consacrée pour les propriétaires monégasques du secteur protégé, qui pourront récupérer leur local en vue de loger leurs ascendants ou descendants ou leurs frères ou sœurs non monégasques, y compris lorsque le logement est occupé par un locataire monégasque. Hormis ce cas de figure, le droit de reprise ne peut jouer à l'encontre d'un locataire de nationalité monégasque que lorsque le bénéficiaire pour le compte duquel la reprise est exercée est également monégasque, et contre un locataire étranger uniquement lorsque le bénéficiaire jouit d'un rang de protection au moins égal aux termes de la loi.

La Commission s'est également interrogée sur l'opportunité de subordonner, comme cela était initialement envisagé dans la proposition de loi n° 166, l'exercice du droit de reprise à une antériorité de propriété de trois ans au moins. Ayant été à l'écoute de remarques fondées de propriétaires, elle a considéré que cette disposition pouvait dans certains cas avoir des effets pervers en empêchant le propriétaire monégasque de prétendre à la jouissance immédiate de son bien, dans l'hypothèse où il aurait acquis le local en vue d'y loger sa famille ou de l'habiter lui-même. La Commission n'a donc pas repris cette exigence et adapté en contrepartie les dispositions du nouvel article 16-7 de la loi n° 1.235 pour prévoir expressément que le bénéficiaire pour le compte duquel le droit de reprise est exercé a l'obligation de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trois ans au moins, sauf cas fortuit ou de force majeure, ceci afin d'éviter les fraudes au droit de reprise en permettant un contrôle effectif du bien-fondé des motifs allégués pour faire jouer ce droit. Pour les mêmes raisons, le logement repris devra être occupé dans les trois mois de l'éviction de l'ancien locataire, sous peine, pour le propriétaire, d'avoir à indemniser le locataire indûment évincé et d'encourir des sanctions pénales ainsi que la privation, pendant une durée de dix ans au moins, de l'ensemble de ses droits de reprise sur tout appartement du secteur protégé qu'il détient.

Ces dispositions sont consacrées au sein d'un amendement d'ajout au projet de loi insérant un nouvel article 11 rédigé comme suit :

« Article 11 (amendement d'ajout) - 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 1^{er} 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 sœurs 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 sœur 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 sœur 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 ses 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. »

La Commission a procédé à un amendement de l'article 12 du projet de loi (initialement article 7) modifiant l'article 18 de la loi n° 1.235 qui prévoyait, jusqu'en décembre 2006, la fixation des loyers par référence aux loyers pratiqués pour des locaux comparables dans le même secteur d'habitation. Ayant observé qu'il existe une certaine disparité dans les loyers pratiqués y compris à l'intérieur du secteur protégé, compte tenu de la diversité des réglementations applicables, la Commission a souhaité modifier le premier alinéa de l'article 18 pour introduire la notion de locaux « *relevant du même régime juridique* », ceci afin de préciser qu'il ne saurait être question par exemple d'aligner du jour au lendemain les prix pratiqués dans les locaux anciennement soumis à l'ordonnance-loi n° 669 aux prix pratiqués pour les nouvelles locations consenties dans le cadre de la loi n° 1.235. Elle a le sentiment d'avoir convaincu le Gouvernement du bien-fondé de cette démarche. L'enjeu est de taille en effet puisque d'après les informations obtenues du Gouvernement, sur les 1.200 logements actuellement donnés à bail dans le secteur protégé, 300 logements seulement ont été loués en application de la loi n° 1.235 alors que 430 locations sont intervenues postérieurement à la loi n° 1.118 de 1988, c'est-à-dire dans le cadre d'une déréglementation totale des prix jusqu'en 1992, et que 770 logements sont encore occupés au titre de l'ancienne ordonnance-loi n° 669 de 1959.

Malgré la difficulté d'obtenir des statistiques précises sur l'ordre de prix pratiqué dans les différentes catégories de logements du secteur protégé, il est évident que certains loyers demeurent à ce jour sous-évalués (c'est le cas par exemple des loyers de certains appartements donnés en location sous le régime de l'ordonnance-loi n° 669) alors que d'autres logements sont loués à des prix peu ou prou comparables avec les loyers du secteur libre. La Commission considère néanmoins que la nécessaire révision des prix pratiqués pour certains logements, destinée à ramener les loyers à un niveau raisonnable, acceptable à la fois pour le propriétaire et pour le locataire, doit être régulée et ne saurait faire l'objet de réajustements contractuels « sauvages » lors de toute nouvelle location. C'est pourquoi elle entend pérenniser l'encadrement des loyers par le système des références locatives (initialement prévu pour ne s'appliquer que jusqu'à fin 2006, à la

suite de quoi les loyers avaient vocation à être entièrement libéralisés), étant précisé que pour le choix des références, le « *régime juridique* » applicable devra être apprécié au regard de la situation juridique du local donné à bail à la date de promulgation de la loi n° 1.235 dans la mesure où la loi, telle que la Commission vous propose ce jour de l'amender, réalisera l'uniformisation des différents régimes juridiques du secteur protégé à compter du 1^{er} janvier 2007.

La nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 1.235 serait donc la suivante :

*« ~~Pour les locations consenties à compter de la promulgation de la présente loi, le~~ **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. »*

S'agissant des possibilités de contestation du loyer proposé dans l'offre de location, la Commission a décidé, dans un souci de forme, d'introduire par la voie d'un troisième alinéa à l'article 18 de la loi n° 1.235, les nouvelles dispositions que le projet de loi gouvernemental se proposaient d'introduire à l'article 19 de ladite loi, prévoyant la faculté des parties au contrat de bail, ou du Ministre d'Etat (qui disposera de la faculté de se saisir d'office), de saisir la commission arbitrale au plus tard dans les trois mois de la conclusion du contrat. Elle observe que ce dispositif permettra, en cas de présomption d'un loyer surévalué par rapport à celui résultant de l'application des références, de ne pas retarder la conclusion du contrat de location et l'entrée dans les lieux du locataire tout en assurant le respect effectif de l'ordre de priorité (à défaut, la candidature d'un locataire « moins-disant » en désaccord sur le prix proposé aurait pu se voir écartée au profit de celle d'un candidat jouissant d'un rang de protection inférieur mais prêt à signer au prix demandé par le propriétaire).

Il en résulte l'ajout d'un troisième alinéa à l'article 18 de la loi n° 1.235 rédigé comme suit :

« 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. ».

Compte-tenu des modifications apportées par l'article 12 du projet de loi à l'article 18 de la loi n° 1.235, l'article 13 du projet de loi (initialement article 8) devient sans objet. Il est apparu expédient de le consacrer aux dispositions qui régiront la révision du loyer lors du renouvellement du bail, situation que la Commission estime devoir être distinguée de la fixation du loyer dans le cadre d'une nouvelle location traitée par l'article 18 de la loi n° 1.235.

Rappelons qu'en vertu du nouvel article 11 de la loi n° 1.235, tel qu'amendé par la Commission, le bailleur disposera de la faculté de notifier au locataire une proposition d'augmentation de loyer dans les six mois précédant le renouvellement de plein droit du bail parvenu à son échéance. Afin de réguler le montant de l'augmentation de loyer susceptible d'être appliquée au renouvellement et d'éviter ainsi la fixation de loyers inabordables pour les locataires protégés, il est suggéré un double dispositif de protection au travers, premièrement, de l'application du système des références prévu à l'article 18 de la loi n° 1.235 tel qu'amendé et, deuxièmement, d'un plafonnement que la Commission propose de fixer au triple de la variation de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) sur quatre trimestres. La référence au coût de la consommation permet en effet, mieux que la référence à d'autres indices et notamment celui du coût de la construction, de rendre compte d'une tendance générale des prix ordinairement répercutée sur les niveaux de salaires et ainsi, de ne pas désavantager le locataire. Ces nouvelles dispositions seraient introduites dans le cadre d'une modification de l'article 19 de la loi n° 1.235.

Rappelons par ailleurs que l'article 20 actuel de la loi n° 1.235 permet une revalorisation annuelle du loyer en cours de bail, lorsque le contrat contient une clause d'indexation. Selon la même logique, il est apparu souhaitable de limiter le jeu

de la clause d'indexation afin d'éviter que le plafonnement de la hausse du loyer au renouvellement du bail ne soit mis à mal par des augmentations contractuelles pratiquées en cours de bail et non plafonnées quant à elles. Il a par voie de conséquence été décidé d'introduire un plafonnement des revalorisations annuelles égal à la variation du taux de l'inflation sur l'année, au travers d'une modification de l'article 20 de la loi n° 1.235 consacrée par un amendement d'ajout au présent projet de loi. Par exception, votre Rapporteur vous indique que les loyers des baux anciennement consentis dans le cadre de l'ordonnance-loi n° 669 pourront continuer de subir un « rattrapage » complémentaire d'une fois le taux de l'inflation jusqu'à leur terme initial, soit une augmentation annuelle maximale de deux fois le taux d'inflation jusqu'en décembre 2006. Cette exception fait l'objet de l'article 18 du projet de loi sur lequel nous reviendrons ultérieurement.

Il en résulte une modification de l'article 13 du projet de loi (article 8 initial) et l'ajout d'un nouvel article 14 comme suit :

« Article 813 - ~~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 :~~

« 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.

~~*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 14** (amendement d'ajout) - 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 1^{er} 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. » . »

L'article 23 de la loi n° 1.235 relatif aux instances en fixation du loyer devant la commission arbitrale des loyers doit être modifié pour tenir compte des deux cas de saisine de la commission consacrés par le présent projet de loi tel qu'amendé, en cas de contestation du loyer demandé à la conclusion du bail en vertu des dispositions de l'article 18 modifié, ou en cas de désaccord sur la proposition d'augmentation de loyer lors du renouvellement du bail en application de l'article 11 modifié. Dans les deux cas, la commission arbitrale fixe le montant du loyer par application du système des références locatives, dans la limite du plafond d'augmentation prévu à l'article 11 modifié s'agissant du loyer du bail renouvelé.

Reste la question de la mise en œuvre effective du système des références locatives consacré par la loi n° 1.235. Rappelons qu'à l'initiative du législateur de 2004, les références pertinentes devront désormais être établies par comparaison aux loyers pratiqués pour des locaux comparables du secteur protégé, situés dans le même quartier ou un quartier voisin et relevant qui plus est du « *même régime juridique* ». Malgré cette précision complémentaire, le Conseil National s'est déclaré préoccupé par l'absence totale de visibilité quant à l'efficacité du dispositif d'encadrement des loyers mis en place par le jeu des références locatives. Interrogé

sur ce point, le Gouvernement a été forcé d'admettre qu'il ne dispose pas, depuis 2000, d'un recul suffisant pour estimer dans quelle mesure le système des références locatives contiendra les loyers du secteur protégé à un niveau acceptable, ou facilitera au contraire leur évolution générale à la hausse dès lors qu'une partie, même minime, des baux à venir seraient conclus à des loyers surévalués ou excessifs. Or, le Conseil National n'a pas, sur ce sujet, l'intention de donner son blanc-seing à un dispositif dont le Gouvernement avoue lui-même qu'il n'est pas en mesure de prédire les effets futurs. Rappelons que s'il n'a semblé opportun ni au Gouvernement ni à l'Assemblée de revenir, dans le cadre du projet de loi à l'étude, sur le principe de la libre détermination du loyer par le jeu de la règle contractuelle, il est en revanche absolument primordial de se prémunir contre certains abus auxquels ont pu donner lieu par le passé les évolutions législatives réalisées dans le sens d'une libéralisation des loyers du secteur protégé, et dont la meilleure illustration reste sans doute la loi n° 1.159 du 29 décembre 1992 qui, moins de quatre ans seulement après l'adoption de la loi n° 1.118 ayant consacré une déréglementation totale en matière de fixation des prix, a tiré les conséquences des majorations excessives pratiquées sous le coup de cette loi et rétabli un système de plafonnement des augmentations de loyers en pourcentage.

Une solution identique doit être adoptée au cas d'espèce afin de parer à toute éventualité d'une hausse incontrôlée des loyers du secteur protégé, dès lors que ce risque n'est pas suffisamment écarté par la seule mise en oeuvre du système des références locatives. La Commission propose en conséquence, s'agissant des baux qui seront conclus à compter du vote de la présente loi, de réintroduire un système de plafonnement des loyers en pourcentage, qui sera appelé à jouer le rôle de second garde-fou dans l'hypothèse où une contestation serait élevée sur le montant du loyer obtenu par application des références. Dans ce cas, la commission arbitrale, saisie du litige, arbitrerait le montant du loyer du nouveau bail dans la limite du taux maximal d'augmentation prévu par le législateur. S'agissant de la détermination de ce taux, la Commission propose là encore, pour les mêmes raisons que celles précédemment évoquées, de prendre comme indice de référence le taux de l'inflation et suggère de

l'établir à cinq fois la variation de cet indice sur quatre trimestres, appliqué au montant du dernier loyer payable en vertu du précédent contrat de bail lorsque celui-ci a pris fin depuis moins de cinq ans. Dans le cas inverse en effet, il paraît difficile de raisonner sur la base d'un loyer de référence qui non seulement risquerait de n'être plus pertinent car trop ancien, mais également pourrait tout simplement n'avoir jamais existé (ce serait le cas par exemple d'un logement qui reviendrait dans le circuit locatif après avoir été précédemment occupé de manière ininterrompue par ses propriétaires successifs ou leurs proches). Ce sont là les limites de l'exercice, dont la Commission estime néanmoins qu'elles ne devraient concerner qu'un nombre très limité de cas. Dans le reste des cas (logements donnés à bail au cours des cinq années précédant la conclusion du nouveau bail), le système à double détente des références et du plafonnement permettra d'assurer une homogénéité des prix des nouvelles locations, par comparaison aux loyers généralement appliqués dans le secteur protégé ainsi que par rapport à l'historique de location du logement concerné, ce qui représente une nette amélioration dans le sens d'une plus grande sécurité des loyers voulue par le Conseil National et attendue par l'ensemble de nos concitoyens.

Ce nouveau dispositif est consacré par l'insertion d'un nouvel article 15 au projet de loi, modifiant l'actuel article 23 de la loi n° 1.235 et rédigé comme suit :

« Article 15 (amendement d'ajout) - 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 1^{er} 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. ».

L'article 16 (article 9 initial) du projet de loi n'a fait l'objet d'aucun commentaire.

L'article 17 (article 10 initial) du projet de loi envisageait de modifier l'article 29 de la loi n° 1.235 pour régler les modalités du maintien dans les lieux du locataire en cas de litige sur le montant du loyer applicable, lorsque la commission arbitrale n'a pas encore statué sur la fixation du loyer à l'arrivée à expiration du bail. Incidemment, la Commission constate que le système proposé dans le projet de loi gouvernemental est peu cohérent sur le plan juridique, dans la mesure où il introduit un droit au maintien dans les lieux du locataire alors même que celui-ci pourrait se trouver privé de titre d'occupation dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas entendu renouveler le bail. Compte-tenu de la réintroduction d'un droit au renouvellement, cet article est amendé pour prévoir que les paiements se font, pendant toute la durée de l'instance judiciaire, sur la base du loyer figurant au contrat s'agissant d'un nouveau bail, ou sur la base du dernier prix payé s'agissant d'un renouvellement de bail, sous réserve de l'établissement des comptes postérieurement au prononcé de la décision de la commission arbitrale. La nouvelle rédaction de l'article 29 de la loi n° 1.235 serait donc la suivante :

« 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. »

S'agissant du cas particulier des locataires titulaires de baux anciennement régis par les dispositions de l'ordonnance-loi n° 669, qui font l'objet des dispositions des articles 30 à 33 de la loi n° 1.235, la Commission a constaté que le Gouvernement était, ainsi il s'y était engagé auprès du Conseil National, revenu sur les dispositions catastrophiques de la loi n° 1.235 qui ont permis depuis deux ans d'infliger à ces locataires une augmentation annuelle de loyer de 13%, et qui prévoyaient la poursuite de ces augmentations jusqu'en décembre 2006. Ces dispositions ont été remplacées dans le projet de loi gouvernemental par une majoration maximale de 3,25% du montant des loyers, applicable annuellement à compter du 1^{er} janvier 2005 et jusqu'au terme du bail.

Après débat, la Commission a estimé devoir maintenir le principe d'un rattrapage spécial des loyers des baux anciennement régis par l'ordonnance-loi n° 699, dès lors que le caractère notoirement insuffisant du prix de certaines de ces locations a pour conséquence tragique qu'aucune mesure n'est prise pour remédier à l'état de vétusté des logements et immeubles concernés, au détriment tant des locataires, logés dans des conditions parfois proches de l'insalubrité, que des propriétaires, contraints à défaut de retour sur investissement suffisant, de laisser périlcliter leurs biens. Face à ce constat douloureux, la solution passe nécessairement par une responsabilisation des acteurs en présence, propriétaires et locataires, mais la Commission précise que les mesures de revalorisation des loyers ne sauraient se suffire en elles-mêmes et devront être accompagnées de mesures incitatives à la réhabilitation des immeubles, au travers notamment de la mise en place d'aides financières en faveur des propriétaires. Ainsi que cela a été précédemment évoqué, la Commission propose quant à elle que le rattrapage sur les loyers se fasse à

concurrence chaque année de la variation du taux de l'inflation, qui s'appliquera en sus des éventuelles revalorisations annuelles effectuées conformément à la clause d'indexation prévue au contrat de bail. Dans ce contexte, la majoration de loyer maximale susceptible d'être appliquée annuellement s'élèvera à deux fois l'inflation, permettant ainsi au locataire de mieux supporter le coût de la remise à niveau progressive du prix de sa location, avec l'assurance complémentaire que son bail sera renouvelé en 2007 dans les conditions de droit applicables aux autres baux (le rattrapage s'effectuant uniquement jusqu'à fin 2006).

Il est par conséquent suggéré d'amender l'article 18 (ancien article 11) du projet de loi comme suit :

« Article 1118 - 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. 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. 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 ».

« Les dispositions du chapitre III sont applicables lors du renouvellement. ». »

Compte tenu de l'introduction d'un droit au renouvellement pour tous les locataires, il est proposé d'abroger purement et simplement l'article 32 de la loi n° 1.235 qui limitait le droit au renouvellement aux titulaires de baux anciennement régis par l'ordonnance-loi n° 669, âgés de plus de soixante quinze ans ou atteints d'une maladie grave ou d'un handicap lourd ou justifiant d'une présence de plus de trente ans dans les lieux.

L'article 19 (ancien article 12) du projet de loi serait donc modifié comme suit :

« ~~Article 1219 - Le premier alinéa de l'~~ 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 **abrogé**. ~~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 ».

L'article 20 du projet de loi (article 13 initial) modifie l'article 35 de la loi n° 1.235 relatif aux offres de location. Cet article du projet de loi a été profondément amendé pour tenir compte de la réintroduction à l'initiative de la Commission d'un ordre de priorité à la location, qui suppose que les différentes étapes de la procédure d'offre soient plus strictement encadrées, mais aussi et surtout pour rétablir la notion d'obligation de mise en location des locaux devenus vacants et que le propriétaire n'envisage pas d'utiliser pour lui-même ou sa famille. En effet, la loi n° 1.235 votée en 2000 avait consacré un bouleversement majeur de la philosophie du secteur protégé en permettant au propriétaire de retirer son logement du circuit locatif pour le conserver libre en fin de bail. Votre Rapporteur s'est déjà expliqué sur les raisons pour lesquelles l'actuelle majorité du Conseil National condamne ces dispositions péremptoires, prises à la demande expresse de l'ancienne majorité. Il en va au

contraire de notre devoir politique de garantir qu'aucun intérêt privé d'ordre spéculatif ne saurait primer l'intérêt général. C'est pourquoi il incombe de prévoir l'obligation de remise en location immédiate de tout appartement du secteur protégé qui se libère et que le propriétaire n'entend pas utiliser pour satisfaire à ses besoins de logement personnels ou à ceux de ses proches (bénéficiaires autorisés du droit de reprise au sens des nouveaux articles 16-1 à 16-7 de la loi).

A cette fin, et conformément à ce qui était envisagé à la proposition de loi, les locaux vacants devront faire l'objet d'une déclaration de vacance dans le délai d'un mois auprès de la direction de l'habitat, qui sera ainsi dotée des moyens de contrôler la remise en location effective des logements disponibles. Le non-respect de cette obligation sera sanctionné pénalement de la peine d'amende prévue à l'article 37 de la loi n° 1.235 s'agissant de l'omission de déclaration de location au Ministre d'Etat, qui sera étendue à l'omission de déclaration de vacance. Toute fraude à l'obligation de remise en location d'un logement vacant sera quant à elle expressément punie de l'amende plus sévère prévue audit article en cas d'infraction aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 1.235. Votre Rapporteur vous précise que ces nouvelles dispositions répressives seront consacrées au travers d'un amendement d'ajout au projet de loi modifiant l'article 37 de la loi n° 1.235.

La procédure d'offre est modifiée dans le sens d'une généralisation de la publication obligatoire des offres de location au Journal de Monaco. Cette mesure de publicité semble en effet la plus à même de garantir la transparence et l'information de tous, bien qu'elle soit à l'origine de frais importants pour le propriétaire dont la Commission souhaite qu'ils puissent à l'avenir être limités au travers d'une tarification spéciale de la publication des offres de location en secteur protégé. L'offre de location devra être publiée pour la première fois dans le mois suivant la déclaration de vacance et ouvrira un délai légal de quinze jours durant lequel les personnes intéressées parmi les catégories protégées pourront faire connaître leur candidature. La location doit être consentie dans un délai de quinze jours au bénéfice du candidat prioritaire aux termes des articles 3 et 4 de la loi. Lorsque la procédure

de location n'a pas abouti dans le délai d'un mois, une nouvelle publication est nécessaire pour permettre le cas échéant à d'autres prioritaires de se manifester.

Il est également apparu nécessaire de doter la direction de l'habitat de nouveaux pouvoirs permettant le suivi administratif des procédures et un contrôle effectif de la mise en oeuvre du nouveau régime légal de location consacré par le projet de loi amendé. A ce titre, la direction de l'habitat est informée des termes de l'offre trois jours au moins avant sa publication au Journal de Monaco, ce délai devant lui permettre de procéder à un premier contrôle formel du contenu de l'offre et de formuler, le cas échéant, toutes observations utiles au propriétaire. Rappelons par ailleurs que la direction de l'habitat disposera désormais de la faculté de contester directement toute offre faite ou contrat conclu à un loyer excessif ou surévalué par rapport aux références applicables, au travers de la saisine directe de la commission arbitrale par le Ministre d'Etat. Il est également proposé de conférer à la direction de l'habitat un rôle central dans l'application de l'ordre de priorité. A ce titre, elle sera rendue destinataire, en même temps que le propriétaire, des réponses à l'offre de location et son visa sera nécessaire préalablement à la conclusion du contrat de location.

Enfin, la Commission précise que des mesures spécifiques ont été consacrées dans le projet de loi gouvernemental afin de garantir la salubrité des appartements offerts à la location. Ainsi, aucun appartement ne pourra être remis en location sans avoir fait l'objet d'une inspection préalable et de la délivrance, par un organisme vérificateur agréé, d'une attestation de conformité du logement aux normes de sécurité et de confort qui seront définies par ordonnance souveraine. La Commission a complété ce dispositif de dispositions spéciales régissant les travaux de rénovation ou de remise en état. Dans ces circonstances, la remise en location du local peut être différée sous réserve que la direction de l'habitat soit informée de la nature des travaux que le propriétaire entend entreprendre ainsi que du délai prévisible dans lequel l'appartement sera à nouveau disponible à la location. La Commission renouvelle son souhait que ce nouveau dispositif s'accompagne de la mise en place,

par l'Etat, de mesures incitatives et de mesures d'aides, notamment au travers de la création d'une véritable « aide à l'habitat », au champ suffisamment large, en faveur des propriétaires, destinée à financer partiellement le coût de remise en état des immeubles du secteur protégé.

Compte-tenu de ce qui précède, l'article 20 (article 13 initial) du projet de loi est modifié comme suit :

« Article 1320 - 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 :

« 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.

«~~Toute~~ L'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 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.

~~*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». »*~~

Il est par ailleurs procédé à l'amendement d'ajout suivant, au travers d'un nouvel article 21 modifiant l'article 37 de la loi n° 1.235 et rédigé comme suit :

« Article 21 (amendement d'ajout) - 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 :

~~*« Le bailleur qui n'a pas fait la déclaration de location prévue au deuxième alinéa de l'article 35 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, reproposé 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. »

Conformément au souhait du Conseil National, le Gouvernement a procédé, par le biais de l'article 22 (article 14 initial) du projet de loi, à une extension de la portée du droit de préemption de l'Etat prévu à l'article 38 de la loi n° 1.235, à l'ensemble des catégories d'immeubles ou fractions d'immeubles du secteur protégé. Rappelons en effet que le droit de préemption étatique, qui permet simplement à l'Etat d'acquérir un logement du secteur protégé mis en vente auprès d'un acquéreur privé, par priorité sur cet acquéreur privé et sans dommage pour le propriétaire puisque l'achat intervient aux mêmes conditions financières, avait été fortement mis à mal par la loi n° 1.235 qui avait notamment dénié à l'Etat la faculté de se porter acquéreur des logements de première et de deuxième catégorie (2A et 2B) au motif, avancé par l'ancienne majorité, que ce droit accordé à l'Etat comportait (je cite les propres termes du rapporteur prononcés en séance publique d'adoption du projet de loi n° 710 le 22 décembre 2000) des « *risques d'incidences défavorables sur l'activité immobilière privée et sur la gestion des patrimoines familiaux* ». On voit bien là encore ce qui, des intérêts spéculatifs privés ou de l'intérêt général, emportait l'adhésion de l'ancienne majorité ! Le présent projet de loi est fort heureusement revenu sur ces arbitrages d'un autre temps en rétablissant sa pleine portée au droit de préemption étatique qui, je souhaiterais insister sur ce point, ne s'apparente en aucun cas à un droit d'expropriation puisqu'il suppose, pour jouer, que le propriétaire ait préalablement mis son bien à la vente. Mais le droit de préemption élargi de l'Etat constitue bien un enjeu national dans la mesure où les surfaces qui seront récupérées par ce biais permettront le lancement d'opérations de remembrement qui sont elles-mêmes la première étape d'un vaste programme de reconstruction et de mise à

disposition de nouveaux logements pour les Monégasques et les enfants du Pays. C'est pourquoi le Conseil National, très attaché à assurer la pleine effectivité de ce dispositif, estime devoir être avisé simultanément au Gouvernement des opportunités de préemption qui se présentent. Un amendement au projet de loi est proposé en ce sens. En l'état, seules les offres de préemption auxquelles le Gouvernement envisage de donner suite sont portées à la connaissance du Conseil National, puisqu'elles nécessitent que soit consultée pour avis la Commission de Placement des Fonds dans laquelle le Conseil National est représenté, mais ce dispositif n'est pas à même d'assurer la bonne et légitime information des Monégasques, au travers de leur représentation nationale, dès en amont du processus.

Par ailleurs, le législateur a souhaité réintroduire dans le cadre de ces dispositions le droit de préemption du locataire, qui figurait dans la législation antérieure mais que la loi n° 1.235 avait purement et simplement supprimé. Ce droit jouera en second rang par rapport au droit de préemption étatique et permettra au locataire dont le logement est mis en vente de bénéficier d'un droit de priorité pour l'achat en pleine propriété de son logement. La reconnaissance légale de ce droit de priorité est importante, bien qu'il soit souvent reconnu au locataire dans les faits, dans la mesure où la vente du logement peut entraîner le départ anticipé du locataire, dans l'hypothèse où le tiers acquéreur a prévu d'occuper le logement ou d'y loger sa famille. Des dispositions spéciales ont en outre été introduites par la Commission s'agissant des conditions de financement, le locataire se voyant ouverte la possibilité de préempter sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt dans les deux mois.

Il est par conséquent proposé de modifier l'article 22 du projet de loi (article 14 initial) comme suit :

« Article 422 - 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 1^{er} septembre 1947** ~~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. **Le ministre d'Etat en avise le conseil national.** ~~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, **lorsque les locaux dont la cession est envisagée sont donnés à bail** ~~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~~ **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, ~~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 ».

L'article 23 (article 15 initial) du projet de loi consacre le caractère d'ordre public des dispositions de la loi n° 1.235, avec pour conséquence qu'il ne sera pas possible de déroger contractuellement à la protection organisée par la loi au bénéfice des personnes protégées ni aux dispositions régissant les baux consentis sur les appartements du secteur protégé, qui s'appliqueront de plein droit aux relations entre propriétaires et locataires. La Commission a souhaité préciser la portée des nouvelles dispositions introduites par l'article 23 du projet de loi au travers de l'ajout d'un second alinéa à l'article 42 de la loi n° 1.235 amendé, rédigé comme suit :

« 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. ».

Enfin, il est pratiqué un ultime amendement d'ajout au projet de loi gouvernemental pour préciser que, la loi n'ayant pas d'application rétroactive, les augmentations de loyers pratiquées par le passé conformément à la loi n° 1.235 ne se trouvent pas remises en cause du fait de sa modification ultérieure.

Le nouvel article 24 du projet de loi serait rédigé comme suit :

« Article 24 (amendement d'ajout) - 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. »

* * *

Je voudrais, pour conclure mon propos, m'adresser au Gouvernement ainsi que me l'a demandé la Commission du Logement.

Si l'Etat respecte les principes démocratiques, il ne saurait aller à l'encontre du sentiment qui est incontestablement aujourd'hui celui des Nationaux et de la population tout entière : il est nécessaire de protéger les locataires du secteur ancien d'habitation, en attendant d'autres formules permettant le logement en Principauté, à des conditions raisonnables, des personnes qui y bénéficient, selon le terme même employé par S.A.S. le Prince Souverain, du « droit de cité ».

C'est pourquoi, sous le bénéfice de ces observations, votre Rapporteur vous invite à vous prononcer en faveur de ce projet de loi tel qu'amendé par la Commission du Logement.