

2020-7  
6 mai 2020

**PROJET DE LOI, N° 1015,  
PORTANT CREATION DE L'ALLOCATION COMPENSATOIRE DE LOYER  
POUR LES LOCAUX  
REGIS PAR LA LOI N° 1.235 DU 28 DECEMBRE 2000, MODIFIEE**

– Texte consolidé –

Article premier  
**(texte amendé)**

Après 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<sup>er</sup> septembre 1947, modifiée, sont insérés les articles 31 à 33, ainsi rédigés :

« Article 31.- Une allocation compensatoire de loyer est versée aux personnes visées à l'article 32, propriétaires en nom propre ou au travers d'une société ou usufruitières d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation régis par les dispositions de la présente loi dont l'acquisition est, pour chacun de ces locaux, antérieure au 25 décembre 2004. **Elle est également versée aux personnes ayant reçu par voie de succession ou de donation un ou plusieurs des biens susmentionnés postérieurement au 25 décembre 2004, à la condition que le local hérité ou donné ait été acquis antérieurement à cette date.**

Cette allocation est égale à la différence entre :

- d'une part, **le loyer calculé en application du loyer moyen au mètre carré des logements de même type construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 non régis par les dispositions de la présente loi et de la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée** ~~le loyer calculé en application du loyer moyen au mètre carré des loyers des locaux à usage d'habitation de même type construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947, réputés rendus à l'état neuf, régis par les dispositions de la présente loi ;~~
- d'autre part, **le loyer calculé en application du loyer moyen au mètre carré des loyers des locaux à usage d'habitation de même type construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 régis par les dispositions de la présente loi.** ~~le loyer mensuel facturé par le propriétaire, conformément aux dispositions des articles 18 et 19, pour l'occupation du local à usage d'habitation ouvrant droit au bénéfice de l'allocation ;~~

Les modalités de calcul du loyer moyen au mètre carré des loyers des locaux mentionnés à l'alinéa précédent sont fixées par ordonnance souveraine. Ce loyer moyen est publié annuellement par arrêté ministériel.

~~La Direction de l'habitat s'assure, à l'occasion du dépôt de la demande d'allocation, de la conformité du loyer mensuel facturé avec les dispositions des articles 18 et 19 aux fins de déterminer le montant de l'allocation compensatoire de loyer due pour le local. En cas de désaccord sur le montant du loyer, la procédure prévue au troisième alinéa de l'article 18 est appliquée, au plus tard dans un délai de trois mois suivant la demande d'allocation. L'attributaire de l'allocation compensatoire de loyer est informé du montant de l'allocation due pour le local. La Direction de l'habitat et la Direction des services fiscaux peuvent, à ces fins, mettre en œuvre des traitements d'informations nominatives interconnectés.~~

Article 32.- L'allocation compensatoire de loyer est servie par l'État, aux personnes physiques ou aux personnes morales immatriculées à Monaco, propriétaires ou usufruitières, d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation visés à l'article 31.

L'attributaire de cette allocation est :

- 1) pour les personnes physiques mentionnées au précédent alinéa :
  - a. la personne physique propriétaire, y compris en indivision à hauteur de la quote-part du droit indivis, desdits locaux ;
  - b. la personne physique usufruitière desdits locaux ;
- 2) pour les personnes morales mentionnées au précédent alinéa :
  - a. la personne physique titulaire de parts sociales, dont l'acquisition est antérieure au 25 décembre 2004, d'une ou plusieurs de ces personnes morales, **ainsi que la personne physique ayant reçu par voie de succession ou de donation lesdites parts sociales postérieurement au 25 décembre 2004 à condition que l'acquisition desdites parts sociales soit antérieure à cette date ;**
  - b. la personne physique détentrice de parts sociales de la personne morale immatriculée à Monaco, elle-même titulaire de parts sociales d'une ou plusieurs personnes morales visées au premier alinéa, lorsque l'acquisition des parts sociales de chacune de ces personnes morales est antérieure au 25 décembre 2004, **ainsi que lorsque lesdites parts sociales ont été reçues par voie de succession ou de donation postérieurement au 25 décembre 2004 à condition que l'acquisition desdites parties sociales soit antérieure à cette date.**

*La demande de versement de l'allocation ne peut être effectuée que par l'attributaire ou, lorsqu'une personne morale est propriétaire du local, cette demande est effectuée soit par le représentant de celle-ci, soit par le représentant de la personne morale titulaire de parts sociales de celle-ci, dûment mandatés à cet effet.*

*Article 32-1 : L'allocation compensatoire de loyer ne peut être sollicitée qu'à concurrence des droits que l'attributaire détient sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation visés à l'article 31. Ces droits sont déterminés comme suit :*

- 1) *lorsque l'attributaire est propriétaire en nom propre ou usufruitier du local et que celui-ci fait l'objet d'une indivision, l'allocation est versée à concurrence de la quote-part du droit indivis de cet attributaire ;*
- 2) *lorsque l'attributaire est titulaire des parts sociales de la personne morale propriétaire du local, l'allocation est versée à concurrence du pourcentage correspondant à la quote-part détenue par cet attributaire dans le capital social de cette personne morale ;*
- 3) *lorsque l'attributaire détient des parts sociales d'une personne morale associée dans le capital social d'une personne morale propriétaire du local, l'allocation est versée à concurrence du produit :*
  - *du pourcentage correspondant à la quote-part détenue, dans le capital social de la personne morale propriétaire, par cette personne morale associée,*
  - *par le pourcentage correspondant à la quote-part détenue, dans le capital social de cette personne morale associée, par l'attributaire.*

*Article 32-2 : Ne peut être admise à bénéficier de l'allocation la personne physique qui, à Monaco, est propriétaire en nom propre ou au travers d'une société ou usufruitière de locaux à usage d'habitation ~~construits ou achevés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1947 et dont la surface totale de l'ensemble de ces locaux~~ est supérieure à ~~300~~ **500** mètres carrés. **La personne physique admise à bénéficier de l'allocation ne peut la solliciter qu'à concurrence d'une surface maximale de 300 mètres carrés.** Les modalités de calcul de cette surface sont déterminées comme suit :*

- 1) *lorsque l'attributaire est propriétaire en nom propre ou usufruitier du local et que celui-ci fait l'objet d'une indivision, la surface totale mentionnée au premier alinéa est prise en considération à concurrence de la quote-part du droit indivis de l'attributaire.*
- 2) *lorsque l'attributaire est propriétaire au travers d'une société, la surface totale mentionnée au premier alinéa est prise en considération*

à concurrence du pourcentage correspondant à la quote-part détenue par l'attributaire dans le capital social de cette personne morale.

- 3) lorsque l'attributaire détient des parts sociales d'une personne morale elle-même titulaire de parts sociales d'une personne morale propriétaire du local, la surface totale mentionnée au premier alinéa est prise en considération à concurrence du produit :
- du pourcentage correspondant à la quote-part détenue, dans le capital social de la personne morale propriétaire, par la personne morale associée,
  - par le pourcentage correspondant à la quote-part détenue, dans le capital social de cette personne morale associée, par l'attributaire.

Article 32-3 : Pour bénéficier de l'allocation compensatoire de loyer, l'attributaire justifie, sous réserve de l'application de l'article 16-1, du troisième alinéa de l'article 35 et de l'article 35-1, que l'ensemble des locaux soumis à la présente loi dont il est propriétaire ou usufruitier, ainsi que l'ensemble desdits locaux dont est propriétaire la personne morale dont il détient des parts sociales, sont loués au jour de la demande.

Lorsque la demande est effectuée par le représentant de la personne morale propriétaire du local régi par la présente loi, celui-ci justifie, sous les mêmes réserves que celles visées à l'alinéa précédent, que l'ensemble des locaux soumis aux dispositions de la présente loi énoncés ci-après est loué au jour de la demande :

- 1) les locaux dont est propriétaire la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer ;
- 2) les locaux dont l'attributaire personne physique détenteur de parts sociales de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer est propriétaire ou dont il a l'usufruit ;
- 3) les locaux dont est propriétaire la personne morale détentrice de parts sociales au sein de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer ;
- 4) les locaux dont est propriétaire l'attributaire qui est détenteur de parts sociales dans toute autre personne morale associée de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer.

Aucun attributaire ne peut bénéficier de l'allocation compensatoire de loyer pour le local loué à une ou plusieurs personnes visées à l'article 16-1.

***Article 32-4 : Pour bénéficier de l'allocation compensatoire de loyer, l'attributaire justifie, dans les conditions déterminées par ordonnance souveraine, que les locaux loués sont conformes aux normes de sécurité et de confort fixées par arrêté ministériel.***

*Article 32-45 : Une ordonnance souveraine détermine les conditions d'application des articles 31 à 32-34.*

*Article 33.- L'admission au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer peut faire l'objet d'un réexamen à la demande de son attributaire. Elle peut également faire l'objet d'un réexamen, à tout moment, lorsque la situation, soit de son attributaire, soit de la personne morale dont la propriété des locaux ouvre droit au bénéfice de ladite allocation, le justifie, afin de s'assurer du maintien de sa pertinence.*

*Le bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer peut être révisé, suspendu ou supprimé, à tout moment, lorsqu'il est constaté que l'une ou plusieurs des conditions exigées pour son service ne sont plus satisfaites.*

*L'attributaire de l'allocation compensatoire de loyer est tenu de déclarer à la Direction de l'habitat tout changement dans sa situation ou celle de la personne morale dont la propriété ouvre droit au bénéfice de ladite allocation qui serait de nature à modifier ou à faire cesser le versement de cette allocation, dans le délai de trente jours à compter de sa survenance.*

*Toute absence de déclaration expose l'attributaire à une restitution des sommes qu'il a indûment perçues, sans préjudice des sanctions prévues par le Code pénal.*

*En outre, la répétition de toutes sommes indûment perçues est exigible, après que l'attributaire concerné ait été entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir.*

*Lorsque le droit au versement subsiste, il peut être procédé au recouvrement des sommes indûment perçues par des retenues sur l'allocation compensatoire servie à l'attributaire concerné. »*

## Article 2

Le premier alinéa de l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, précitée, est modifié comme suit :

*« Tout local régi par la présente loi, vacant ou qui devient vacant, doit faire l'objet, par le propriétaire ou son représentant, d'une déclaration de vacance auprès de la Direction de l'habitat dans le délai d'un mois, dans les conditions fixées par arrêté ministériel. »*

Est inséré, après le dernier alinéa de l'article 35 précité, un nouvel alinéa rédigé comme suit :

*« Pour l'application du présent article, l'usufruitier est assimilé au propriétaire. »*

### Article 3

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

*« En cas de méconnaissance des dispositions de l'article 35 par le propriétaire, et après que celui-ci ait été entendu en ses explications ou dûment appelé à les fournir dans un délai de quinze jours à compter du manquement constaté, le Ministre d'État peut exiger que le bien vacant soit proposé à la location.*

*Le propriétaire est tenu de proposer le bien à la location dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Ministre d'État.*

*À défaut pour le propriétaire d'avoir proposé le bien vacant à la location dans le délai prévu au précédent alinéa, ce propriétaire ne saurait prétendre au bénéfice de l'allocation compensatoire de loyer visée à l'article 31.*

*La décision du Ministre d'État fixe la durée durant laquelle le propriétaire ne peut demander à bénéficier de l'allocation mentionnée à l'alinéa précédent, sans que celle-ci ne puisse excéder six mois. Cette sanction prend effet le jour où le local est mis en location.*

*La méconnaissance des dispositions de l'article 35 par le propriétaire est en outre passible d'une sanction administrative, prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.*

*En cas de réitération des faits ayant donné lieu au prononcé de la sanction administrative prévue à l'alinéa précédent dans le délai d'un an à compter du jour de la notification de celle-ci, le montant de la sanction administrative peut être porté à 75.000 euros.*

*Les sanctions administratives prévues aux deux alinéas précédents sont à régler à la Trésorerie Générale des Finances de la Principauté dans un délai de trois mois suivant la date de leur notification et portent intérêt au taux légal à l'expiration de ce délai.*

*Pour l'application du présent article, l'usufruitier est assimilé au propriétaire ».*

### Article 4

Les personnes propriétaires ou usufruitières d'un local soumis aux dispositions 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<sup>er</sup> septembre 1947, modifiée, vacant au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, disposent d'un délai d'un an pour effectuer la déclaration de vacance prévue par les dispositions de l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, précitée, à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La Direction de l'habitat dispose d'un délai de six mois à compter de ladite entrée en vigueur pour informer les personnes visées à l'alinéa précédent de leur obligation d'effectuer une déclaration de vacance et de présenter une offre de location.

**Article 5**  
**(amendement d'ajout)**

**Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.**