PROJET DE LOI N° 1134
RELATIVE A LA PROTECTION DU ROCHER DE MONACO

TEXTE CONSOLIDE

Article premier – Objet

(texte amendé)

Le Rocher de Monaco est le siège historique de la Monarchie monégasque et le cœur de l'identité de la Principauté. Il accueille le Palais Princier et les Biens de la Couronne affectés à la Souveraineté et déclarés inaliénables et imprescriptibles par la Constitution, la Cathédrale et le siège des institutions de l'État. Il forme un ensemble unique et indivisible, dont le caractère historique, architectural, culturel et cultuel appartient au patrimoine de la Nation.

En raison de ce lien singulier avec la Monarchie et avec l'histoire du pays, qu'aucune autre partie du territoire ne présente, la protection du Rocher et la maîtrise de son évolution constituent un objectif d'intérêt général supérieur, dont l'État est le garant. Cet objectif justifie que le Rocher fasse l'objet d'un régime juridique protecteur qui lui est propre.

Compte tenu de l'exiguïté du Rocher dans le contexte de pression immobilière et foncière de la Principauté, cet objectif ne peut être atteint par la seule réglementation des constructions. Il requiert que l'État dispose, dans le périmètre défini à l'article 2, de prérogatives portant conjointement sur :

1° les mutations des immeubles, des droits sociaux et des fonds de commerce, qui déterminent qui détient les lieux et à quelles fins ;

2° l'affectation des locaux, qui détermine l'équilibre entre l'habitation permanente dont celle des personnes au statut protégé au sens 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, le commerce de proximité, l'artisanat et les activités culturelles ;

3° la construction, la démolition et les travaux sur le bâti existant, qui déterminent l'aspect et la substance des lieux.

Ces prérogatives s'exercent dans le respect de l'article 24 de la Constitution. Elles ne peuvent apporter au droit de propriété que les limitations nécessaires à l'objectif défini au deuxième alinéa et proportionnées à celui-ci.

Article 2 – Périmètre

La présente loi s'applique au Rocher de Monaco, entendu comme le quartier de Monaco-Ville, y compris ses remparts, ses glacis et ses falaises, ses jardins et le chemin des pêcheurs. Ce périmètre, précisé par un plan publié par ordonnance souveraine, est dénommé ci-après « le Rocher ».

Le plan est tenu à la disposition du public.

Tout immeuble, droit ou fonds situé pour partie sur le Rocher est soumis à la présente loi dans l'ensemble de ses dispositions pour le tout.

TITRE I – DU CONTRÔLE DES ALIÉNATIONS

Chapitre I – Du droit de préemption de l'État

Article 3 – Institution et finalités

Il est institué au profit de l'État, sur le Rocher, un droit de préemption.

Ce droit est exercé exclusivement en vue de l'un des objets suivants :

1° conserver, restaurer ou mettre en valeur un immeuble ou un ensemble bâti présentant un intérêt historique, architectural ou urbain ;

2° maintenir ou rétablir l'affectation d'un local à l'habitation, en particulier à l'habitation permanente ;

3° maintenir ou installer un commerce de proximité, une activité artisanale ou une activité culturelle relevant de la grille prévue à l'article 27 ;

4° réaliser un équipement public ou un aménagement d'espace public nécessaire à la vie du Rocher ;

5° préserver les abords du Palais Princier, de la Cathédrale et des sièges des institutions.

Article 4 – Aliénations soumises au droit de préemption

(texte amendé)

Sont soumis au droit de préemption, lorsqu'ils portent sur un bien situé sur le Rocher :

1° les aliénations volontaires à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'immeubles bâtis ou non bâtis, de lots de copropriété**, de droits indivis** ou de droits réels immobiliers, y compris l'échange, l'apport en société**, à un trust, à une fondation, à une fiducie ou à toute construction juridique équivalente,** et la dation en paiement ;

2° les cessions à titre onéreux de parts ou d'actions ayant pour effet de conférer au cessionnaire, directement ou indirectement, la majorité du capital ou des droits de vote d'une société dont l'actif est constitué, pour plus de la moitié de sa valeur, de biens mentionnés au chiffre 1° ;

3° les cessions à titre onéreux de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de droits au bail portant sur des locaux commerciaux ;

4° les adjudications, dans les conditions prévues à l'article 19.

Lorsque le droit de préemption est exercé sur des parts ou des actions mentionnées au chiffre 2°, les clauses d'agrément stipulées par les statuts ou par toute convention ne sont pas opposables à l'État.

Lorsque l'État acquiert par préemption des parts ou des actions mentionnées au chiffre 2°, chacun des autres associés peut, dans un délai de six mois à compter de l'acquisition, exiger que l'État acquière ses propres parts ou actions à un prix par titre égal à celui payé par l'État.

Les dispositions du chiffre 2° s'appliquent quels que soient le lieu du siège de la société et la législation qui la régit. Lorsque la société a désigné un mandataire agréé en application de la loi n° 1.381 du 29 juin 2011, modifiée, celui-ci souscrit la déclaration prévue à l'article 6 avant toute cession entrant dans le champ du chiffre 2°.

Article 5 – Aliénations exclues

(texte amendé)

Ne sont pas soumis au droit de préemption :

1° les aliénations consenties au conjoint, au partenaire d'un contrat de vie commune, aux ascendants, aux descendants, aux frères et sœurs du cédant, ainsi que les partages ;

2° les cessions de fonds ou de droit au bail consenties au conjoint, au partenaire d'un contrat de vie commune, à un descendant ou à un salarié employé dans le fonds depuis plus de trois ans ;

3° les aliénations consenties à l'État, à la Commune ou à un établissement public ~~;~~**.**

~~4° les cessions intervenant dans le cadre d'une procédure collective de règlement du passif, sur autorisation du juge.~~

Chapitre II – De la déclaration d'intention d'aliéner

Article 6 – Déclaration

(texte amendé)

Toute aliénation mentionnée à l'article 4 fait l'objet, à peine de nullité dans les conditions prévues à l'article 24, d'une déclaration préalable adressée au Ministre d'État par le propriétaire ou par le notaire instrumentaire. **Le Ministre d'Etat en avise le Conseil National.**

La déclaration indique l'identité du cédant et celle de l'acquéreur pressenti, y compris, pour une personne morale, celle de ses bénéficiaires effectifs, la désignation et la consistance du bien,

son affectation actuelle et, pour un local commercial, l'activité exercée, l'affectation et l'activité projetées par l'acquéreur, le prix et les conditions de l'aliénation, l'état d'occupation du bien et les baux en cours. Lorsque la contrepartie n'est pas exclusivement en numéraire, elle en indique la valeur estimée.

Le propriétaire peut retirer sa déclaration tant que le Ministre d'État n'a pas notifié sa décision d'acquérir aux prix et conditions déclarés.

Article 7 – Délai d'instruction

(texte amendé)

Le Ministre d'État dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la déclaration pour notifier sa décision.

Il peut, une seule fois et dans **un délai de quinze jours à compter de la réception de la déclaration** ~~ce délai~~, demander au propriétaire la communication de pièces permettant d'apprécier la consistance et l'état du bien, dont la liste est fixée par ordonnance souveraine, ainsi que la visite du bien. Le délai **prévu au premier alinéa** est suspendu à compter de la réception de cette demande et reprend à la réception des pièces, à la date de la visite ou à celle du refus de visite. ~~Dans tous les cas, le délai restant est alors porté à un mois.~~

Article 8 – Décision du Ministre d'État

(texte amendé)

Dans le délai prévu à l'article 7, le Ministre d'État notifie au propriétaire **ou** ~~et~~ au notaire :

1° soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;

2° soit sa décision d'acquérir aux prix et conditions déclarés ;

3° soit son offre d'acquérir à un prix qu'il propose.

La décision d'acquérir ou l'offre d'acquérir est motivée. Elle mentionne celui des objets énumérés à l'article 3 en vue duquel le droit est exercé et expose, au regard des caractéristiques propres du bien, le projet précis que l'État entend y réaliser. **En outre, l'offre d'acquérir mentionne les éléments sur lesquels l'Etat s'est fondé pour déterminer le prix qu'il propose.** Elle est prise après avis de l'autorité compétente déterminée par ordonnance souveraine sur la valeur du bien.

Le silence gardé à l'expiration du délai vaut renonciation.

La décision d'acquérir ou l'offre d'acquérir est portée, dans le même délai, à la connaissance de l'acquéreur pressenti mentionné dans la déclaration.

Article 9 – Effets de la renonciation

(texte amendé)

En cas de renonciation expresse ou tacite de l'Etat, le propriétaire peut réaliser l'aliénation aux prix et conditions déclarés pendant un délai de six mois, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 38 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, **modifiée,** relatives au droit de préemption du titulaire du bail lorsque le local dont l'aliénation est envisagée est donné à bail dans les conditions prévues par ladite loi.

Passé le délai de ~~6~~ **six** mois visé au premier alinéa ou le délai mentionné à l'avant dernier alinéa de l'article 38 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, **modifiée,** précitée en cas de renonciation tacite ou expresse du titulaire du contrat de location, ou si l'aliénation est envisagée à un prix inférieur, à des conditions différentes ou au profit d'un autre acquéreur, **y compris par l'effet d'une clause de substitution, d'une cession de la promesse ou du compromis, ou d'une modification des bénéficiaires effectifs de l'acquéreur pressenti,** une nouvelle déclaration est requise dans les conditions prévues par la présente loi.

Chapitre III – De la détermination du prix et du droit de retrait

Article 10 – Acquisition aux prix et conditions déclarés

(texte amendé)

Lorsque le Ministre d'État notifie sa décision d'acquérir aux prix et conditions déclarés **conformément au chiffre 2° de l'article 8**, la vente est parfaite à la date de cette notification. Elle est réalisée dans les conditions et formes prévues à l'article 18.

Article 11 – Offre à un prix différent

(texte amendé)

Lorsque le Ministre d'État offre d'acquérir à un prix différent du prix déclaré **conformément au chiffre 3° de l'article 8**, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de cette offre pour faire connaître :

1° soit qu'il accepte le prix proposé ;

2° soit qu'il maintient le prix déclaré et accepte que le prix soit déterminé dans les conditions prévues aux articles 12 et 13 ;

3° soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire à l'expiration de ce délai vaut renonciation à l'aliénation.

La renonciation à l'aliénation n'ouvre aucun droit à l'État sur le bien. Le propriétaire conserve la faculté de déposer ultérieurement une nouvelle déclaration.

Article 12 – Commission de conciliation et d'évaluation

(texte amendé)

Dans le cas prévu au chiffre 2° de l'article 11, la partie la plus diligente saisit une commission de conciliation et d'évaluation.

La commission est composée d'un président, choisi d'un commun accord par l'État et le propriétaire parmi des personnes présentant des garanties d'indépendance, d'impartialité et de compétence en matière immobilière **à Monaco**, d'un membre désigné par l'État et d'un membre désigné par le propriétaire. À défaut d'accord sur le nom du président dans un délai de quinze jours, ou de désignation d'un membre par l'une des parties dans le même délai, il y est pourvu par le Président du Tribunal de première instance, statuant sur requête.

Aucun membre ne peut avoir, directement ou indirectement, un intérêt dans l'opération.

La procédure est contradictoire. La commission entend les parties et leurs conseils et peut ordonner toute expertise.

Elle rend, dans un délai de deux mois à compter de sa saisine, un avis écrit et motivé sur la valeur vénale du bien, appréciée selon les critères fixés à l'article 13. Cet avis ne lie ni les parties ni le juge.

Si les parties s'accordent sur le prix au vu de cet avis, la vente est parfaite à la date de leur accord, constaté par écrit.

Article 13 – Fixation judiciaire du prix

(texte amendé)

À défaut d'accord dans les quinze jours de la notification de l'avis de la commission, ou si la commission n'a pas rendu son avis dans le délai prévu à l'article 12, l'État **peut saisir** ~~saisit~~ le Tribunal de première instance dans un délai **de quinze jours** ~~d'un mois~~. À défaut de saisine dans ce délai, l'État est réputé avoir renoncé à l'exercice du droit de préemption.

Le Tribunal ~~fixe le prix à~~ **détermine** la valeur vénale du bien à la date **de la déclaration prévue à l'article 6**~~du jugement~~, compte tenu de sa consistance, de sa situation et de son état, de son affectation et de ses possibilités d'utilisation au regard des règles applicables, des transactions portant sur des biens comparables sur le marché monégasque, des servitudes, charges et droits qui le grèvent, de son état d'occupation et de tout élément affectant objectivement sa valeur. **Pour un fonds de commerce, sa valeur vénale est également évaluée au regard de l'étendue, de la situation, du confort, des aménagements et des facilités d'exploitation qu'il présente.** Il n'est pas tenu compte des améliorations ou changements d'affectation opérés après la déclaration.

Le prix **fixé par le Tribunal** ne peut être inférieur à la valeur vénale ainsi déterminée. Il est exclusif de toute indemnité accessoire.

Le Tribunal peut ordonner toute mesure d'instruction. Il n'est pas lié par les conclusions des experts ni par l'avis de la commission. Le jugement **est rendu dans un délai de six mois à compter de la saisine du Tribunal. Il** est susceptible d'appel dans les conditions du droit commun. **La Cour d'appel statue dans un délai de six mois à compter de l'appel.**

Article 14 – Droit de retrait du propriétaire et renonciation de l'État

(texte amendé)

Lorsque la décision judiciaire fixant le prix est devenue définitive, les parties disposent d'un délai d'un mois pour notifier leur acceptation du prix ainsi fixé ou leur renonciation à la mutation. La vente n'est parfaite que si l'État et le propriétaire ont l'un et l'autre notifié leur acceptation dans ce délai. Le silence gardé par une partie à l'expiration de ce délai vaut renonciation de sa part à la mutation.

À défaut d'accord sur le prix, le propriétaire peut à tout moment, jusqu'à l'expiration du délai prévu au ~~troisième~~ **précédent** alinéa, retirer son bien de la vente par notification au Ministre d'État. ~~Aucune disposition de la présente loi ne peut avoir pour effet de contraindre un propriétaire à céder son bien à l'État à un prix qu'il n'a pas expressément accepté.~~

L'État peut, dans les mêmes conditions, renoncer à l'exercice du droit de préemption.

~~Lorsque la décision fixant le prix est devenue définitive, les parties disposent d'un délai de deux mois pour notifier leur acceptation du prix ainsi fixé ou leur renonciation à la mutation. La vente n'est parfaite que si l'État et le propriétaire ont l'un et l'autre~~ **a** ~~notifié leur acceptation dans ce délai. Le silence gardé par une partie à l'expiration de ce délai vaut renonciation de sa part à la mutation.~~

Le retrait du propriétaire ne donne lieu à aucune indemnité ni pénalité à sa charge.

En tout état de cause, aucune disposition de la présente loi ne peut avoir pour effet de contraindre un propriétaire à céder son bien à l'État à un prix autre que celui déclaré ou qu'il n'a pas expressément accepté.

Article 15 – Conséquences de la renonciation de l'État

(texte amendé)

Lorsque l'État renonce à l'exercice du droit de préemption avant la fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser l'aliénation aux prix et conditions déclarés, dans les conditions prévues à l'article 9.

Lorsque l'État y renonce après la fixation judiciaire du prix, il ne peut plus exercer son droit sur le même bien pendant un délai de **deux** ~~cinq~~ ans **à compter de ladite renonciation** à l'égard du même propriétaire~~, si l'aliénation est réalisée à un prix au plus égal au prix fixé par le juge,~~

~~révisé en fonction de l'indice fixé par ordonnance souveraine.~~**, sauf à exercer le droit de préemption aux prix et conditions déclarés, conformément au chiffre 2° de l'article 8. Dans ce dernier cas, les dispositions de l'article 10 s'appliquent.**

Article 16 – Contrepartie autre qu'en numéraire

Lorsque la contrepartie de l'aliénation déclarée consiste, en tout ou partie, dans la remise d'un bien ou d'un droit, l'État acquiert moyennant le paiement en numéraire de la valeur déclarée de cette contrepartie.

En cas de désaccord sur cette valeur, elle est déterminée selon les articles 11 à 14. La commission puis le Tribunal déterminent la valeur de chacun des éléments composant le prix et, le cas échéant, le montant de la soulte.

Article 17 – Préemption partielle

(texte amendé)

Lorsque la déclaration porte sur plusieurs biens **sur le Rocher** dont une partie seulement répond à l'un des objets de l'article 3, l'État ~~peut limiter~~ **limite** l'exercice de son droit à cette partie. Le prix **proposé par l'Etat en application du chiffre 3° de l'article 8** tient alors compte de la dépréciation éventuelle du surplus.

Le propriétaire peut toutefois exiger que l'État se porte acquéreur de l'ensemble des biens déclarés **sur le Rocher**. **Dans ce cas, les dispositions du présent Chapitre s'appliquent pour cet ensemble de biens.**

Chapitre IV – De la réalisation de la vente et de l'utilisation des biens acquis

Article 18 – Acte authentique, paiement et caducité

(texte amendé)

L'acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle la vente est devenue parfaite. Le prix est payé à la signature de l'acte ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans le même délai.

Le propriétaire conserve la jouissance du bien jusqu'au paiement intégral ou à la consignation du prix.

À défaut de signature ou de paiement dans ce délai du fait de l'État, la décision de préemption est caduque. **Dans ce cas,** ~~Le~~ **le** propriétaire recouvre la faculté de réaliser l'opération initialement projetée **ou de la réaliser à d'autres conditions**, sans préjudice de la réparation

du préjudice que ce retard lui a causé. **En outre, l'Etat ne peut plus exercer son droit sur le même bien pendant un délai de cinq ans à l'égard du même propriétaire**.

Article 19 – Adjudications **et procédures collectives de règlement du passif**

(texte amendé)

En cas d'adjudication, volontaire ou forcée, le greffier ou le notaire chargé de la vente en informe le Ministre d'État **un mois** ~~trente jours~~ au moins avant la date fixée. L'État dispose d'un délai de **quinze** ~~trente~~ jours à compter de l'adjudication pour se substituer à l'adjudicataire, au prix de la dernière enchère ou de la surenchère. Sa décision est motivée conformément à l'article 8. **La cession ne peut être réalisée avant l'expiration de ce délai, sauf renonciation expresse de l'Etat.**

Il en est de même des cessions intervenant dans le cadre d'une procédure collective de règlement du passif, sur autorisation du juge. Le syndic informe le Ministre d'État de la cession envisagée avant que le juge ne statue. L'État peut, dans un délai de quinze jours à compter de la décision du juge, se substituer au cessionnaire retenu, aux prix et conditions fixés par celle-ci. Sa décision est motivée conformément à l'article 8. La cession ne peut être réalisée avant l'expiration de ce délai, sauf renonciation expresse de l'Etat.

Article 20 – Droits des occupants

L'exercice du droit de préemption est sans effet sur les baux et titres d'occupation en cours, qui sont opposables à l'État.

Le droit de préemption de l'État sur les biens situés dans le périmètre défini à l'article 2 s'exerce par priorité sur tout autre droit de préemption institué par les lois en vigueur.

Article 21 – Utilisation des biens préemptés et rétrocession

(texte amendé)

Le bien acquis par préemption est utilisé ou aliéné conformément à l'objet mentionné dans la décision ou à un autre des objets énumérés à l'article 3.

Si, dans un délai de dix ans à compter de l'acquisition, l'État décide d'utiliser ou d'aliéner le bien à d'autres fins, il en propose préalablement l'acquisition à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels, puis, en cas de refus, à l'acquéreur évincé. Le prix proposé ne peut excéder le prix payé par l'État, augmenté du coût des travaux réalisés. À défaut d'accord, il est fixé par le Tribunal de première instance.

La méconnaissance de cette obligation ouvre à l'ancien propriétaire **ou à ses ayants cause universels** et à l'acquéreur évincé une action en dommages-intérêts, qui se prescrit par cinq ans.

L'autorité compétente déterminée par ordonnance souveraine tient un registre des biens acquis par préemption et de leur utilisation. Toute personne peut le consulter.

Article 22 – Fonds et baux commerciaux préemptés

(texte amendé)

Lorsque l'État acquiert par préemption un fonds de commerce, un fonds artisanal ou un droit au bail, il le rétrocède, dans un délai de trois ans, à un exploitant dont l'activité relève de la grille prévue à l'article 27. Dans l'intervalle, il peut en confier l'exploitation en gérance libre **pour une activité relevant de la grille de l'article 27**.

La rétrocession est précédée d'un appel à candidatures **publié au Journal de Monaco** sur la base d'un cahier des charges approuvé par arrêté ministériel. Elle est subordonnée à l'accord du bailleur dans les conditions du bail. À défaut de rétrocession dans le délai, l'acquéreur évincé bénéficie d'un droit de priorité.

Article 23 – Frais

(texte amendé)

Les frais de la commission **visée à l'article 12**, **incluant** les frais d'expertise qu'elle ordonne **et les émoluments des conseils,** ~~et~~ les frais de l'acte **et, le cas échéant, les frais de justice exposés pour la procédure de détermination du prix** sont à la charge de l'État. ~~Lorsque l'État renonce à l'exercice de son droit après avoir formulé une offre, il rembourse au propriétaire les frais que celui-ci justifie avoir exposés pour la procédure de détermination du prix.~~

Article 24 – Action en nullité de l'aliénation

(texte amendé)

Est nulle toute aliénation mentionnée à l'article 4 réalisée sans la déclaration prévue à l'article 6, **ou sur la base d'une déclaration sciemment inexacte, ou** avant l'expiration du délai prévu à l'article 7**,** ou en méconnaissance de l'article 9.

Est également nulle, l'aliénation réalisée dans le cadre d'une opération ou d'un ensemble d'opérations, quelle qu'en soit la forme, dans l'objectif de faire obstacle à l'exercice du droit de préemption de l'Etat conformément aux dispositions du présent titre. Dans ce cas, l'aliénation est réputée réalisée sans la déclaration prévue à l'article 6.

L'action en nullité appartient à l'État. Elle est portée devant le Tribunal de première instance. Elle se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété ou, à défaut de publication, du jour où l'État en a eu connaissance.

TITRE II – DU CONTRÔLE DES AFFECTATIONS

Article 25 – État des affectations

(texte amendé)

L'affectation de chaque local du Rocher est constatée dans un état des affectations établi par le Ministre d'État dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi.

L'affectation constatée est celle qui résulte des autorisations délivrées ou, à défaut, de l'usage effectif et régulier du local à la date de publication de la présente loi, établi par tout moyen. Le projet d'état est notifié au propriétaire, qui dispose de **trois** ~~deux~~ mois pour présenter ses observations.

L'état des affectations **est établi par arrêté ministériel** ~~est public~~. Il est **mis à jour à chaque modification d'affectation** ~~révisé régulièrement par arrêté ministériel~~.

Article 26 – Catégories d'affectation

(texte amendé)

Les locaux sont répartis entre les catégories suivantes :

1° habitation, en distinguant l'habitation permanente et la location meublée de courte durée ;

2° commerce et artisanat ;

3° bureaux et activités de services ;

4° hébergement hôtelier ;

5° équipements d'intérêt collectif, locaux cultuels, culturels, d'enseignement et services publics~~.~~ **;**

6° parkings, garages et caves.

Constitue une location meublée de courte durée le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation, de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Article 27 – Grille des activités commerciales et artisanales

(texte amendé)

À l'intérieur de la catégorie mentionnée au chiffre 2° de l'article 26, les activités sont réparties entre les classes suivantes :

a) commerce alimentaire et commerce de proximité répondant aux besoins courants des habitants ;

b) artisanat et métiers d'art ;

c) librairies, galeries, antiquaires et commerces culturels ;

d) restauration et débits de boissons ;

e) commerce d'articles de souvenir et commerce principalement destiné à la clientèle de passage ;

f) autres commerces de détail et services à la personne.

Une ordonnance souveraine~~, prise après avis de la Commune et du Conseil Économique, Social et Environnemental,~~ précise le contenu de chaque classe. Elle peut fixer, par rue ou par îlot, la proportion minimale ou maximale des locaux ou des linéaires de façade affectés à chaque classe, et désigner les rez-de-chaussée dont l'affectation commerciale ou artisanale doit être maintenue. Ces règles sont justifiées par l'objectif défini à l'article premier et révisées au moins tous les **trois** ~~cinq~~ ans au vu **notamment** du rapport prévu à l'article 48. **L'ordonnance souveraine identifie, le cas échéant, les activités présentant un intérêt historique, culturel ou patrimonial.**

Article 28 – Opérations soumises à autorisation

(texte amendé)

Dans le périmètre visé à l'article 2, sont ~~Sont~~ soumis à l'autorisation préalable du Ministre d'État~~, sur le Rocher~~ :

1° tout changement d'affectation d'un local d'une catégorie à une autre, avec ou sans travaux ;

2° le passage d'un local de l'habitation permanente à la location meublée de courte durée ;

3° tout changement d'activité ayant pour effet de faire passer un local commercial ou artisanal d'une classe à une autre ;

4° la réunion ou la division de locaux commerciaux ou de locaux d'habitation ;

5° la transformation d'un rez-de-chaussée en parking ou garage.

Toutefois, n'est pas soumise à l'autorisation prévue au chiffre 2° la location meublée de courte durée du local qui constitue la résidence principale du loueur, dans la limite de

quatre-vingt-dix jours par année civile, sans préjudice des stipulations du bail, des règlements de copropriété et de toute disposition législative contraire, notamment des dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée, ainsi que de la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée.

La demande est présentée par le propriétaire ou, avec son accord, par l'occupant.

Article 28-1 – Autorisation temporaire

(amendement d'ajout)

Le passage mentionné au chiffre 2° de l'article 28 peut faire l'objet d'une autorisation temporaire, personnelle et incessible, délivrée par le Ministre d'Etat à une personne physique ou morale pour une durée qui ne peut excéder trois ans. Par dérogation au premier alinéa de l'article 31, cette autorisation n'est pas attachée au local.

Une ordonnance souveraine fixe les critères de délivrance, tenant notamment à la durée des locations, aux caractéristiques des locaux et à leur localisation. Elle peut fixer, par rue ou par îlot, un nombre maximal d'autorisations temporaires, attribuées selon une procédure présentant des garanties de publicité et de transparence. Le motif prévu au seul chiffre 3° de l'article 30 peut être opposé à une demande d'autorisation temporaire.

L'autorisation temporaire ne modifie pas l'affectation du local, qui demeure inscrit à l'état des affectations au titre de l'habitation permanente.

Article 28-2 – Enregistrement

(amendement d'ajout)

La location meublée de courte durée d'un local situé sur le Rocher, y compris lorsqu'elle est exemptée d'autorisation, fait l'objet d'une déclaration préalable auprès du Ministre d'État, qui délivre un numéro d'enregistrement. Ce numéro figure dans toute offre de location, quel qu'en soit le support.

Article 29 – Instruction

(texte amendé)

Il est donné notification par le Ministre d'Etat, cinq jours ouvrés à compter du dépôt du dossier tendant à l'obtention de l'autorisation visée aux articles 28 et 28-1, soit de la recevabilité de la demande d'autorisation, soit de l'irrecevabilité de la demande lorsque le dossier est incomplet.

En cas de recevabilité de la demande, le ~~Le~~ Ministre d'État statue dans un délai de deux mois à compter **du dépôt du dossier** ~~de la réception d'un dossier complet~~, après avis de la Commune. Le silence gardé à l'expiration de ce délai vaut rejet.

Lorsque l'opération nécessite également une autorisation **sur le fondement** ~~au titre~~ du titre III, les deux demandes **peuvent faire** ~~font~~ l'objet d'une instruction et d'une décision uniques, dans le délai applicable à cette dernière autorisation.

Article 30 – Motifs de refus et prescriptions

(texte amendé)

L'autorisation **visée à l'article 28** ne peut être refusée, ou assortie de prescriptions, que pour l'un des motifs suivants :

1° l'opération réduit le nombre ou la surface des locaux affectés à l'habitation permanente ;

~~2° elle méconnaît les règles fixées en application de l'article 27 ;~~

2 ~~3~~° elle supprime une activité présentant un intérêt historique, culturel ou patrimonial **identifiée par l'ordonnance souveraine prévue à l'article 27**, ou un commerce de proximité dont la disparition priverait les habitants d'un service courant ;

3 ~~4~~° elle est, par les nuisances ou la fréquentation qu'elle engendre, incompatible avec le caractère des lieux, avec la tranquillité des habitants ou avec la dignité des abords du Palais Princier et des sièges des institutions.

Lorsque l'opération méconnaît les règles fixées en application de l'article 27, l'autorisation est refusée, sauf dérogation accordée en application de l'article 31.

Pour l'appréciation du motif prévu au chiffre 1°, il est tenu compte, d'une part, de la compensation proposée par le demandeur, consistant en l'affectation à l'habitation permanente, sur le Rocher, d'un local jusque-là affecté à un autre usage et d'une surface au moins équivalente, d'autre part, s'agissant d'une réunion de logements, des besoins de logement du demandeur et de sa famille. Lorsque l'autorisation est accordée au vu d'une compensation, il est statué sur les deux opérations par une même décision, et l'autorisation est subordonnée à la réalisation de la compensation.

Le refus est motivé en droit et en fait.

Article 31 – Portée de l'autorisation et dérogations

(texte amendé)

L'autorisation est attachée au local. Elle est périmée si l'opération n'est pas réalisée dans un délai de deux ans.

Le Ministre d'État peut, pour un motif légitime tiré notamment de la situation personnelle ou familiale du demandeur, de l'état du local ou de l'impossibilité avérée de trouver un exploitant,

d'un motif économique ou de difficultés techniques, accorder une dérogation, le cas échéant temporaire, aux règles fixées en application de l'article 27. Sa décision est motivée. Le refus de dérogation est également motivé.

Article 32 – Situations existantes

(texte amendé)

Les affectations et activités régulièrement exercées à la date de publication de la présente loi peuvent être poursuivies et transmises sans autorisation, tant qu'elles ne sont pas modifiées.

Lorsqu'un local commercial ou artisanal est resté inexploité pendant plus de deux ans, sa remise en exploitation dans une classe autre que la classe a), b) ou c) **mentionnée à l'article 27** est soumise à l'autorisation prévue à l'article 28.

Article 33 – Articulation avec les autres législations

(texte amendé)

L'autorisation prévue au présent titre est ~~distincte~~ **délivrée sans préjudice** de la déclaration et de l'autorisation administrative ~~prévues par~~ **requises par les dispositions de** la loi n° 1.144 du 26 juillet 1991 ~~concernant l'exercice de certaines activités économiques et juridiques~~**, modifiée** ~~et n'en dispense pas~~. Pour un local situé sur le Rocher, cette déclaration n'est recevable et cette autorisation ne peut être délivrée que s'il est justifié de la conformité de l'activité à l'affectation du local **conformément aux dispositions de la présente loi**.

Toute clause d'un bail **ou titre d'occupation** autorisant une affectation ou une activité non conforme à la présente loi est réputée non écrite. Le refus d'autorisation n'ouvre pas droit, par lui-même, à la résiliation du bail aux torts du bailleur.

TITRE III – DU CONTRÔLE DE LA CONSTRUCTION

Article 34 – Autorisations requises

(texte amendé)

Dans le périmètre visé à l'article 2, sans ~~Sans~~ préjudice de l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959 ~~concernant l'urbanisme, la construction et la voirie~~**, modifiée,** et des textes pris pour son application, qui demeurent applicables en tout ce qui n'est pas contraire à la présente loi, sont soumis à l'autorisation préalable du Ministre d'État~~, sur le Rocher~~ :

1° toute construction nouvelle, surélévation ou extension ;

2° toute démolition, totale ou partielle ;

3° les travaux sur le bâti existant mentionnés à l'article 35 ;

4° toute division ou réunion de parcelles ou de volumes ou tout autre remembrement ;

5° tout défrichement, tout abattage d'arbre et toute modification des jardins, terrasses, murs de soutènement, remparts et sols des espaces libres ;

6° la pose ou la modification de devantures, enseignes, stores, éclairages, terrasses, équipements commerciaux, dispositifs d'affichage promotionnel et équipements techniques visibles depuis l'espace public ou depuis la mer.

Lorsque l'opération est également soumise à autorisation en application des dispositions de l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959, modifiée, les deux demandes font l'objet d'une instruction unique et il est statué par une décision unique.

Article 35 – Travaux sur le bâti existant

Sont soumis à autorisation les travaux qui affectent l'aspect extérieur d'un immeuble, notamment ses façades, toitures, menuiseries, ferronneries et couleurs, ainsi que ceux qui affectent sa structure, ses parties communes, ses escaliers, ses caves voûtées, ses planchers ou ses décors intérieurs lorsque ceux-ci sont identifiés par le cahier de prescriptions prévu à l'article 38.

Les travaux d'entretien courant qui ne modifient ni l'aspect ni les matériaux font l'objet d'une simple déclaration préalable, dans des conditions fixées par ordonnance souveraine.

Article 36 – Démolition

La démolition ne peut être autorisée que si l'immeuble :

- est dépourvu d'intérêt historique, architectural ou urbain et que sa disparition ne porte pas atteinte à l'ensemble dans lequel il s'insère ;

- ou menace ruine sans pouvoir être conservé à un coût qui ne soit pas manifestement hors de proportion avec sa valeur**.** ;

L'autorisation de démolir peut être subordonnée à la reconstruction dans le même gabarit, à la conservation ou au remploi d'éléments identifiés et au maintien des affectations constatées.

Article 37 – Divisions, défrichement

Les opérations mentionnées aux chiffres 4° et 5° de l'article 34 ne peuvent être autorisées que si elles respectent le parcellaire historique, la trame des espaces libres et les plantations identifiés par le cahier de prescriptions.

Article 38 – Règlement particulier et cahier de prescriptions

(texte amendé)

Une ordonnance souveraine, prise après avis du comité consultatif prévu par l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959, **modifiée,** du Conseil du patrimoine institué par la loi n° 1.446 du 12 juin 2017 et de la Commune, fixe le règlement particulier d'urbanisme du Rocher. Un cahier de prescriptions architecturales et patrimoniales lui est annexé. Il identifie, immeuble par immeuble, les éléments à conserver, à restaurer ou dont la modification est admise, et fixe les règles relatives aux matériaux, aux couleurs, aux devantures et aux enseignes.

Le projet de cahier est tenu à la disposition du public pendant **trois** ~~deux~~ mois **à compter de la première publication au Journal de Monaco informant de cette mise à disposition**. Chaque propriétaire est ainsi informé des prescriptions propres à son immeuble et peut présenter des observations.

Le règlement et le cahier sont opposables aux demandes déposées après leur publication. Ils ne remettent pas en cause les autorisations délivrées antérieurement.

Article 39 – Instruction et décision

(texte amendé)

Les demandes sont instruites dans les formes et délais prévus par l'ordonnance-loi n° 674 **du 3 novembre 1959, modifiée,** et les textes pris pour son application.

L'autorisation ne peut être refusée ou assortie de prescriptions que pour un motif tiré de la présente loi, du règlement particulier, du cahier de prescriptions ou des règles générales d'urbanisme, de sécurité et de salubrité. Le refus et les prescriptions sont motivés.

Article 40 – Sursis à statuer

Jusqu'à la publication du règlement particulier et du cahier de prescriptions, et au plus tard pendant deux ans à compter de la publication de la présente loi, le Ministre d'État peut surseoir à statuer, par décision motivée, sur une demande d'autorisation de nature à compromettre l'application des règles en cours d'élaboration. Le sursis ne peut excéder un an pour une même demande.

Article 41 – Concours de l'État

(texte amendé)

Lorsque les prescriptions imposées en application du présent titre entraînent, pour des travaux de conservation ou de restauration, un surcoût par rapport à des travaux ordinaires de même

nature, l'État **prend en charge** ~~participe à~~ **tout ou partie de** ce surcoût dans des conditions**, limites** et ~~selon des~~ modalités fixées par ordonnance souveraine.

Article 42 – ~~Visites, i~~**I**nterruption des travaux et remise en état

(texte amendé)

~~Les agents commissionnés à cet effet et assermentés peuvent visiter les chantiers et, avec l'accord de l'occupant ou, à défaut, sur autorisation du Président du Tribunal de première instance, les locaux.~~

Le Ministre d'État peut ordonner l'interruption de travaux entrepris sans autorisation ou en méconnaissance de celle-ci. Il peut, après mise en demeure restée sans effet, prescrire la remise en état des lieux et, à défaut d'exécution dans le délai imparti, y faire procéder d'office aux frais du contrevenant.

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES, TRANSITOIRES ET FINALES

Article 42 -1 – Visites et droit de communication

(amendement d'ajout)

Pour le contrôle du respect des titres II et III, les agents commissionnés à cet effet et assermentés peuvent visiter les chantiers et les locaux.

Les locaux ne peuvent être visités qu'avec l'accord de l'occupant ou, à défaut, sur autorisation du Président du Tribunal de première instance, donnée par ordonnance motivée sur requête du Ministre d'État. La visite a lieu entre six heures et vingt et une heures, en présence de l'occupant ou, en son absence, de deux témoins qui ne sont pas placés sous l'autorité des agents. Elle donne lieu à un procès-verbal, dont copie est remise à l'occupant et au propriétaire.

Le Ministre d'État peut demander au propriétaire, à l'occupant ou à toute personne qui intervient dans la location d'un local du Rocher la communication de tout document permettant d'établir l'usage effectif de ce local, notamment les baux, les contrats de location et les relevés de réservation. Ces documents sont communiqués dans le délai d'un mois, sous réserve du secret professionnel.

Article 43 – Motivation, procédure contradictoire et recours

Les décisions défavorables prises en application de la présente loi sont motivées et notifiées. Les dérogations prévues à l'article 31 sont également motivées et notifiées.

Elles peuvent être déférées au Tribunal Suprême dans les conditions prévues à l'article 90 de la Constitution. Les litiges relatifs au prix, à la nullité des aliénations, à la rétrocession et à l'indemnisation relèvent des juridictions de droit commun, le Tribunal de première instance statuant en premier ressort.

Les délais impartis aux propriétaires par la présente loi ne courent pas en cas de force majeure.

Article 44 – Indemnisation

(texte amendé)

Les servitudes et restrictions résultant des titres II et III n'ouvrent pas droit à indemnité. Toutefois, une indemnité est due par l'État lorsqu'il en résulte, pour un propriétaire ou un exploitant, une atteinte à des droits acquis ou une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi.

La demande est portée devant le Tribunal de première instance~~, juge de droit commun~~. Elle se prescrit par cinq ans à compter de la notification de la décision qui cause le préjudice.

Article 45 – Obligations des notaires et des rédacteurs d'actes

Aucun acte constatant une aliénation mentionnée à l'article 4 ne peut être reçu ou établi sans qu'il soit justifié de la renonciation de l'État, expresse ou tacite. L'acte mentionne l'affectation du local telle qu'elle figure à l'état des affectations.

Article 46 – Sanctions administratives

(texte amendé)

En cas de méconnaissance des articles 28**, 28-1, 28-2**, 34 ou 35, le Ministre d'État peut prononcer une amende administrative d'un montant maximal de 100 000 euros, proportionnée à la gravité du manquement, à l'avantage qui en a été retiré et à la situation de l'intéressé. Il peut assortir la mise en demeure de rétablir l'affectation ou l'état antérieur d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour de retard.

Aucune sanction ne peut être prononcée sans que l'intéressé ait été préalablement informé, par écrit, des faits qui lui sont reprochés, des griefs retenus contre lui et de la sanction encourue.

L'intéressé dispose d'un délai qui ne peut être inférieur à un mois pour présenter des observations écrites. Il est entendu s'il en fait la demande. Il peut se faire assister ou représenter par la personne de son choix.

Il peut prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier détenues par l'Administration et en obtenir copie. La sanction ne peut être fondée sur une pièce qui ne lui a pas été communiquée.

La décision est motivée et notifiée. Elle mentionne les voies et délais de recours.

Lorsque les mêmes faits donnent lieu à une amende administrative et à une amende pénale, le montant cumulé des amendes prononcées ne peut excéder le plus élevé des deux maximums encourus.

Article 47 – Sanctions pénales

(texte amendé)

Est puni de l'amende prévue au chiffre 4 de l'article 26 du Code pénal quiconque :

1° réalise une aliénation mentionnée à l'article 4 sans la déclaration prévue à l'article 6, ou souscrit une déclaration sciemment inexacte quant au prix, à l'identité de l'acquéreur ou de ses bénéficiaires effectifs ;

2° exécute des travaux ou procède à une démolition en méconnaissance des articles 34 à 36 ;

3° fait obstacle à l'exercice des contrôles prévus à l'article 42**-1**.

Le tribunal peut ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. Pour une démolition sans autorisation, l'amende peut être portée à la valeur de l'immeuble détruit.

Article 48 – Rapport au Conseil National

(texte amendé)

Le Gouvernement adresse tous les trois ans au Conseil National un rapport sur l'application de la présente loi.

Ce rapport comporte, notamment :

1° le nombre de déclarations d'intention d'aliéner, de préemptions exercées et de procédures de fixation du prix ;

2° les écarts entre les prix déclarés, les prix proposés par l'État et les prix définitivement fixés ;

3° le nombre de renonciations de l'Etat et de retraits du propriétaire exercés ;

4° l'évolution du nombre et du montant des transactions immobilières sur le Rocher ;

5° les délais écoulés entre la déclaration d'intention d'aliéner et la réalisation de l'aliénation ;

6° l'évolution des valeurs immobilières sur le Rocher par typologie d'affectation ;

7° le nombre de demandes de changement d'affectation, d'autorisations, de refus et de dérogations ;

8° l'évolution du nombre et de la durée de vacance des locaux commerciaux et d'habitation ;

9° le nombre de locations de courte durée autorisées et déclarées ;

10° le nombre de demandes de démolition, de reconstruction ou de transformation et pour chacune d'elles, le nombre d'acceptations ou de rejets ;

11° le montant des dépenses supportées par l'État au titre des articles 41 et 44.

Le rapport apprécie notamment les effets de la présente loi sur la préservation du Rocher, son caractère habité, sa diversité commerciale, l'évolution de son marché immobilier. Il présente, le cas échéant, toute proposition d'adaptation nécessaire pour prévenir des effets manifestement disproportionnés.

Article 49 – Dispositions transitoires

(texte amendé)

Le titre I ne s'applique pas aux aliénations ayant fait l'objet, avant la publication de la présente loi, d'une promesse ou d'un compromis ayant acquis date certaine**, sous réserve qu'elles soient réalisées entre les parties, au prix et aux conditions qui y sont stipulés**.

Les titres II et III s'appliquent aux demandes déposées après la publication de la présente loi. Les autorisations délivrées antérieurement conservent leurs effets pendant leur durée de validité.

Jusqu'à l'établissement de l'état prévu à l'article 25, l'affectation d'un local est établie par tout moyen.

Les locations meublées de courte durée en cours à la date de publication de la présente loi font l'objet, dans un délai de six mois à compter de cette date, de la déclaration prévue à l'article 28-2. Par dérogation au premier alinéa de l'article 32, elles ne peuvent être poursuivies au-delà d'un délai d'un an à compter de la même date que si elles sont exemptées d'autorisation ou ont été autorisées en application des articles 28 ou 28-1.

Article 50– Dispositions d'application

(texte amendé)

Des ordonnances souveraines fixent les modalités d'application de la présente loi, notamment la forme et le contenu des déclarations et demandes, la liste des pièces mentionnée **aux** ~~à l'~~article**s** 7 **et 29**, le fonctionnement de la commission prévue à l'article 12 ~~et l'indice mentionné à l'article 15~~.