

Proposition de loi n° 166 modifiant la loi n° 1235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947

<i>Type</i>	Proposition de loi
<i>Commission saisie</i>	Législation
<i>Adoption en Séance Publique</i>	20 juin 2003
<i>Réception par le Gouvernement</i>	11 juin 2003
<i>Non transformation en projet de loi</i>	19 décembre 2003
<i>Thématiques</i>	Secteur protégé ; Baux ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/proposition/166>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Dispositif

Article premier

Les 4°) et 5°) de l'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont insérés comme suit :

« Article 3.- (...)

« 4°) les personnes nées à Monaco et qui y ont résidé sans interruption pendant dix-huit années après leur naissance.

« Pour les deux catégories visées aux alinéas 3) et 4) ci-dessus, pourront toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions, seraient nées hors de la Principauté pour des raisons médicales ou de force majeure ;

« 5°) les personnes qui ont résidé à Monaco au moins quarante années sans interruption. »

Article 2

L'article 5 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 5.- Pour l'application de l'article 3, ne constituent pas des interruptions les périodes passées à l'étranger pour suivre des études, une formation, recevoir des soins médicaux ou remplir des obligations militaires. »

Article 3

L'article 6 de la loi n° 1.235 est abrogé.

Article 4

L'article 7 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 7.- Par dérogation à l'article 3, ne sont pas protégées au titre de la présente loi les personnes qui sont propriétaires à Monaco ou, si elles sont de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes, d'un logement correspondant à leurs besoins normaux, qu'elles occupent déjà ou qu'elles pourraient légalement occuper. »

Article 5

Il est inséré dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 10 bis ainsi rédigé :

« Article 10 bis.- Tout local reproposé à la location devra recevoir préalablement à sa relocation l'agrément de la Commission Technique pour la lutte contre la pollution et pour la sauvegarde de la sécurité, de l'hygiène, de la salubrité et de la tranquillité publique instituée par l'Ordonnance Souveraine n° 10.505 du 27 mars 1992.

« La Commission Technique susvisée devra notifier son rapport au propriétaire après chaque contrôle ainsi qu'à la Direction de l'Habitat.

« Au cas où l'agrément ne serait pas obtenu après le contrôle de la Commission Technique, le propriétaire aura l'obligation dans les trois mois de la notification du rapport de faire procéder aux travaux de nature à remédier aux défauts de conformité qui auront été relevés par la Commission Technique.

« En cas d'absence de délivrance d'agrément par la commission Technique, celle-ci devra procéder à un nouveau contrôle dans le mois de l'achèvement des travaux; l'achèvement des travaux devra être notifié sans délai par le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception à la Commission Technique et à la Direction de l'Habitat. »

Article 6

Les alinéas 2 et 3 de l'article 11 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 sont modifiés ainsi qu'il suit :

« Article 11.- (...)

« A l'issue de chaque durée de six ans, le bail est renouvelé de plein droit aux mêmes conditions sauf en ce qui concerne le montant du loyer si le bailleur notifie par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire au locataire une proposition d'augmentation six mois au moins avant l'échéance du bail.

« En cas de désaccord sur le nouveau montant du loyer proposé, le bailleur peut saisir la Commission Arbitrale des Loyers, instituée par l'article 24, dans un délai de trois mois. A défaut, la proposition d'augmentation est caduque et le loyer ne pourra être modifié. »

Article 7

L'article 12 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

Article 8

L'alinéa 2 de l'article 13 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

Article 9

Un Chapitre II bis, intitulé « Du droit de reprise », composé de sept articles numérotés de 16-1 à 16-7, est inséré comme suit :

« Chapitre II bis

« Du droit de reprise

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

« 1°) notifier au moins douze mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé 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°) justifier qu'il tient ses droits, soit d'une dévolution successorale, soit d'un acte ayant acquis date certaine depuis au moins trois ans au jour de la notification ;

« 3°) 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, 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 à l'article 3 que si le bénéficiaire de la reprise bénéficie d'un rang de protection au moins égal.

« 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 pourra plus exercer à nouveau cette 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 aura le droit d'occuper en ses lieu et place cet immeuble ou fraction d'immeuble, jusqu'à la date de la cessation du droit au maintien dans les lieux, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suivra le congé donné.

« Le congé devra, 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 sera 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 dater du départ du locataire congédié n'aura pas, soit occupé lui-même effectivement, soit fait occuper par celui des bénéficiaires pour le compte duquel il aura exercé son droit de reprise, ou n'aura pas maintenu cette occupation pendant une durée de trois ans au moins, encourra une amende prévue par l'article 26, chiffre 4, du Code pénal, et sera, pour l'avenir, déchu de tous ses droits de reprise.

« Il devra en outre au locataire congédié une indemnité qui ne pourra être inférieure à cinq années de loyer du local précédemment occupé, sans que le locataire congédié ait à faire la preuve d'aucun préjudice ; toutefois, le Tribunal pourra fixer l'indemnité due à une somme inférieure si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il aura été évincé.

« Les sanctions et la déchéance prévues ci-dessus ne seront pas encourues et aucune indemnité ne sera due si un cas fortuit ou de force majeure a empêché le bailleur de satisfaire aux prescriptions du présent article. »

Article 10

L'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 15.- Le propriétaire qui se prévaut des dispositions de l'article précédent au regard de locataires entrant dans l'une des catégories suivantes :

« - Monégasques ;

« - Étrangers entrant dans l'une des catégories suivantes :

- « personnes occupant le même local depuis au moins trente ans ;
- « personnes âgées de plus de 70 ans ;
- « personnes atteintes d'un handicap lourd ou d'une maladie grave médicalement constatée ;

a l'obligation de les reloger dans des locaux en bon état d'habitabilité, conformes à leurs besoins normaux, situés sur le territoire monégasque. Les frais normaux de déménagement et de réinstallation sont supportés par le propriétaire.

« Ce droit au relogement dure non seulement pour la période du bail restant à courir sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours mais aussi au-delà de cette période, les locataires relogés bénéficiant du renouvellement de plein droit de leurs baux dans les conditions de l'article 11.

« Le congé pour démolition ou travaux prévu par l'article 14 doit être notifié au locataire évincé par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire. Le préavis applicable est de un an à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification. Il doit indiquer les motifs du congé et, si le locataire fait partie d'une des catégories de personnes protégées énumérées ci-dessus, comporter offre de relogement en désignant les locaux avec précision pour permettre à l'intéressé de se déterminer.

« Le locataire protégé au sens du présent article qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord dans les trois mois de la notification et selon les modalités de forme visées à l'alinéa précédent, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

« Le locataire évincé est tenu de mettre les locaux qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'époque indiquée, à moins, pour les locataires ayant droit à relogement, qu'il n'existe une contestation sur leurs besoins normaux, l'habitabilité ou l'importance des locaux; en ce cas, le Président du Tribunal de Première Instance statuant en la forme des référés, saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion.

« A l'issue des travaux, le locataire protégé au sens du présent article, qui en fait la demande est réintégré, pour la durée du bail restant à courir et dans les mêmes conditions, dans les locaux dont il a été évincé. »

Article 11

Le deuxième alinéa de l'article 16 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 16.- (...) »

« En cas de décès du titulaire du bail, le contrat se poursuit également jusqu'à son terme au profit du conjoint non séparé, de l'enfant majeur, du père ou de la mère vivant dans les lieux au moment du décès.

« (...) »

Article 12

L'article 18 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 18.- Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes.

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

Article 13

L'article 19 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

Article 14

Un deuxième alinéa est inséré dans l'article 20 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 ainsi qu'il suit :

« Article 20.- Le montant du loyer ne peut être modifié en cours de bail qu'annuellement en application d'une clause d'indexation usuelle insérée dans le bail.

« Toutefois, l'augmentation 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. »

Article 15

L'article 27 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 27.- Si la décision est rendue par défaut, l'opposition peut être formée dans les trente jours de la signification par huissier, à la diligence de la partie intéressée, et par assignation ; la signification doit, à peine de nullité, mentionner expressément ce délai. »

Article 16

L'alinéa 3 de l'article 30 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifiée ainsi qu'il suit :

« Article 30.- (...)

« 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 maximale 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. »

Article 17

L'article 32 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

Article 18

L'alinéa 2 de l'article 33 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé.

Article 19

L'article 38 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié ainsi qu'il suit :

« Article 38.- Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur des immeubles à usage principal d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947, sur des parties de ces immeubles ou sur des logements qu'ils comportent, doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou notaires instrumentaires d'une déclaration au Ministre d'Etat, faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

« Cette déclaration, qui vaut acte 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 le 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 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, il est tenu, en cas de nouvelle aliénation ou apport en société, d'adresser au Ministre d'Etat une nouvelle déclaration, dans les mêmes formes.

« Les actions relatives à l'exercice de ce droit se prescrivent par un an à compter de l'enregistrement de l'acte.

« Le droit de préemption de l'Etat prime celui du locataire. »

Article 20

Il est inséré dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 38-1 ainsi rédigé :

« Article 38-1.- Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur des logements faisant partie d'immeubles à usage principal d'habitation construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947 doivent, à peine de nullité, parallèlement à la déclaration au Ministre d'Etat prévue par l'article 38 de la présente loi, faire l'objet par les propriétaires d'une notification aux locataires.

« Le propriétaire doit faire connaître au locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, quinze jours au moins avant la date envisagée de l'acte translatif de propriété, le prix et les conditions demandés ; mention de cet avis doit être obligatoirement portée sur l'acte translatif de propriété.

« Cette notification vaut offre de vente irrévocable, aux prix et conditions qui y sont contenus.

« Le locataire bénéficie d'un délai de dix jours pour faire connaître, dans les mêmes formes, au propriétaire, son acceptation ou son refus d'acheter aux prix et charges communiqués ; son silence équivaut à un refus.

« L'acceptation du locataire peut indiquer que le prix sera payé, directement ou indirectement, en totalité ou partiellement au moyen d'un ou plusieurs prêts accordés par une banque, un établissement financier ou par les Services de l'Etat. Dans ce cas, l'engagement du locataire est réputé soumis à la condition suspensive de l'obtention de ce prêt dans un délai ne pouvant être inférieur à un mois à dater de l'acceptation.

« Lorsque la condition suspensive prévue à l'alinéa précédent n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance au propriétaire est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié. »

Article 21

Il est créé dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 un article 38-2 ainsi rédigé :

« Article 38-2.- Dans le cas de refus du bénéficiaire du droit de préemption, qu'il s'agisse du locataire ou de l'Etat, la vente réalisée au profit d'un tiers ou l'apport en société doivent être faits et consentis aux prix ou conditions imposés sous peine de nullité.

« Cette nullité sera prononcée par le Tribunal de Première Instance sur simple demande du bénéficiaire du droit de préemption et la juridiction qui prononcera la décision devra déclarer ce bénéficiaire acquéreur des locaux aux prix et conditions énoncés dans l'acte frappé de nullité.

« En tout état de cause, le bénéficiaire du droit de préemption est autorisé à prendre connaissance de l'acte translatif de propriété chez le notaire rédacteur ou au Service de l'Enregistrement.

« Il devra, à peine de forclusion, introduire la demande en annulation dans le délai d'un an à compter de la transcription de l'acte translatif de propriété. »

Article 22

Il est créé un article 39-1 dans la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 ainsi rédigé :

« Article 39-1.- Les locaux régis par la présente loi et qui deviennent vacants doivent faire l'objet :

« 1°) d'une déclaration à la Direction de l'Habitat (Service du Logement) dans les huit jours de la vacance ; la déclaration de vacance doit être établie sur un formulaire spécial délivré par le Service du Logement ou à défaut sur papier libre ; le déclarant doit faire précéder sa signature des mots « certifié sincère et véritable » ; il est responsable des indications mentionnées, toute lacune étant présumée, sauf preuve contraire, comme une omission volontaire et punie conformément aux dispositions légales ;

« 2°) d'un affichage et d'une publication au Journal de Monaco, qui comporteront la description sommaire du local vacant et le montant du loyer.

Article 23

L'article 42 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Article 42.- Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

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