

Loi n° 827 du 14 août 1967 modifiant les rapports entre bailleurs et locataires des immeubles affectés à l'hôtellerie

Type	Texte législatif
Nature	Loi
Date du texte	14 août 1967
Publication	Journal de Monaco du 25 août 1967 ^[1 p.3]
Thématique	Hôtel, café, restaurant

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/loi/1967/08-14-827@1967.08.26>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Article 1er

Le propriétaire d'un immeuble dans lequel est exploité un hôtel ne peut s'opposer, nonobstant toute stipulation contraire, à l'exécution des travaux d'équipement et d'amélioration que le locataire, propriétaire du fonds de commerce, réalise à ses frais et sous sa responsabilité, dans les conditions prévues par la présente loi, lorsque ces travaux concernent :

- la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;
- l'installation du téléphone, d'appareils récepteurs de radiodiffusion et de télévision ;
- l'équipement sanitaire ;
- le déversement à l'égout ;
- l'installation du chauffage central ou de distribution d'air chaud ou climatisé ;
- l'installation d'ascenseurs, monte-charge et monte-plats ;
- l'aménagement des cuisines, des offices et des locaux à usage collectif ;
- la construction de piscines.

même si ces travaux doivent entraîner une modification dans la distribution des lieux.

Dans le cas où les travaux peuvent affecter la stabilité, la conservation, la protection ou la sécurité de l'immeuble, ils ne peuvent être entrepris, à défaut d'accord du propriétaire, qu'après avis favorable d'une commission technique dont la composition et le fonctionnement seront fixés par arrêté ministériel.

Le propriétaire conserve, en tout état de cause, le droit de demander au locataire réparation intégrale du préjudice qu'il a subi, lorsque les travaux entrepris auront porté atteinte à la stabilité, à la conservation, à la protection ou à la sécurité de l'immeuble.

Article 2

Le locataire doit, avant de procéder aux travaux, notifier son intention au propriétaire de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception en joignant à cette notification un plan, un devis descriptif et un devis estimatif des travaux projetés, ainsi que l'indication de la durée des délais prévus pour leur exécution.

Le propriétaire de l'immeuble dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la notification, pour faire connaître au locataire par lettre recommandée que les travaux relèvent, à son avis, des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article premier. Le défaut de réponse dans le délai fixé vaut accord.

Article 3

Pendant une période de douze ans, le propriétaire ne peut prétendre à une majoration de loyer du fait de l'incorporation à l'immeuble des améliorations résultant de l'exécution des travaux mentionnés à l'article premier. Cette période commencera à courir six mois après la date soit de l'accord du propriétaire, soit de l'expiration du délai de deux mois prévu à l'article 2, soit de l'avis favorable de la commission prévue à l'article premier.

Toutefois, à l'expiration de cette période de douze ans, le propriétaire ne pourra prétendre à une majoration de loyer que s'il s'est écoulé un an au moins depuis la date à laquelle avait pris cours le loyer précédemment fixé, suivant la règle prévue à l'article 21 de la loi n° 490 du 24 novembre 1948.

Article 4

Lors du départ du locataire ou du cessionnaire du droit au bail, les lieux sont restitués au propriétaire dans l'état où ils se trouvent, sans préjudice de l'application de l'article 1572 du Code civil.

Si le propriétaire refuse le renouvellement du bail, la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux visés à la présente loi ne pourra être prise en considération pour l'évaluation de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 9 de la loi n° 490 qu'à défaut de stipulation contraire du bail prévoyant que les améliorations réalisées par le locataire demeurent acquises au propriétaire sans indemnité et que dans le cas où le refus de renouvellement du bail intervient avant l'expiration du délai de douze ans prévu à l'article 3. Elle sera prise en considération en tenant compte de l'amortissement réalisé au cours de la période écoulée sur les douze années prévues à l'article 3.

Article 5

Le tribunal, saisi d'une contestation relative à l'application de la présente loi, doit statuer dans les trois mois de l'exploit d'assignation.

En cas d'appel, l'arrêt devra être rendu dans les trois mois de l'acte d'appel.

Notes

Liens

1. Journal de Monaco du 25 août 1967

^ [p.1] <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/1967/Journal-5735>