

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

Type	Texte législatif
Nature	Loi
Date du texte	28 décembre 2000
Publication	Journal de Monaco du 29 décembre 2000 ^[1 p.16]
Thématiques	Contrat habitation et capitalisation ; Immeuble à usage d'habitation ; Baux ; Secteur protégé

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/tnc/loi/2000/12-28-1.235@2022.07.13>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Titre Ier - Des locaux concernés

Article 1er

Remplacé par la loi n° 1.256 du 12 juillet 2002 ; modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; par l'article 1er de la loi n° 1.508 du 2 août 2021, lequel a été annulé par la décision du Tribunal suprême du 12 juillet 2022

Les locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 sont soumis aux dispositions de la présente loi à l'exception :

- de ceux qui relèvent de la loi n° 887 du 25 juin 1970,
- de ceux qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été libérés par le départ du dernier occupant, lorsque plus de deux ans avant le jour où son occupation a pris fin, celui-ci en était propriétaire par dévolution successorale ou les avait acquis à titre gratuit ou onéreux et n'était pas entré dans les lieux par l'exercice d'un droit de rétention ou de reprise ;
- de ceux nouvellement affectés, depuis le 25 juin 1970, à la location à usage d'habitation ;
- de ceux ayant fait l'objet d'une compensation conformément aux dispositions de l'article 42 de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959. Ceux offerts en compensation demeurant quant à eux soumis aux dispositions de la présente loi.

Article 2

Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; remplacé par la loi n° 1.508 du 2 août 2021^[1]

I. Les locaux soumis à la présente loi peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité associative sous réserve de l'accord préalable du propriétaire et de l'absence d'interdiction dans le règlement de copropriété.

II. Les locaux soumis à la présente loi peuvent également être partiellement affectés à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, dans les conditions prévues au présent article, sauf pour le local dont l'État est propriétaire et dont le titulaire du contrat de location est une personne physique de nationalité monégasque lorsque cette personne ou celles visées au second alinéa de l'article premier de la loi n° 1.490 du 23 juin 2020 relative à la domiciliation d'une activité professionnelle dans un local à usage d'habitation dont l'État est propriétaire, entendent affecter une partie de ce local à l'exercice d'une activité professionnelle au sens de la loi n° 1.490 du 23 juin 2020, précitée.

L'affectation partielle des locaux à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale est soumise au respect des conditions cumulatives suivantes, sous réserve, le cas échéant, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice desdites activités :

- l'accord préalable du propriétaire ;
- l'exercice de l'activité ne doit pas être interdit par le règlement de copropriété ;
- l'activité ne doit pas nécessiter, dans ledit local, la réception d'une clientèle ou le stockage ou l'exposition de marchandises ;
- l'activité ne doit pas donner lieu à l'embauche d'un ou plusieurs salariés ;
- l'activité professionnelle ou commerciale peut seulement être exercée en nom personnel à l'exclusion de toute forme de société civile ou commerciale ;
- l'activité ne doit pas occasionner des nuisances excessives pour le voisinage.

À l'exclusion de toute autre personne, les dispositions du présent chapitre II bénéficient au profit du titulaire du contrat de location, du conjoint non séparé, du partenaire d'un contrat de vie commune ou de l'enfant, vivant dans les lieux.

III. Une assurance auprès d'une compagnie établie à Monaco pour les risques inhérents à l'activité exercée doit être souscrite.

Cette affectation partielle des locaux soumis à la présente loi pour l'exercice d'une activité associative, professionnelle ou commerciale ne peut entraîner, ni le changement de destination des locaux, ni l'application du statut des baux régis par la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal, modifiée, ni l'application des règles particulières au bail à usage de bureau prévues par les articles 1616-1 à 1616-7 du Code civil.

Titre II - Des personnes protégées

Article 3

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; modifié par la loi n° 1.470 du 17 juin 2019 ; modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ; remplacé par la loi n° 1.508 du 2 août 2021

Sont protégées au titre de la présente loi, dans l'ordre de priorité indiqué :

1° les personnes de nationalité monégasque ;

2°^[2] les personnes de nationalité étrangère :

- nées d'un auteur monégasque ou adoptées par une personne de nationalité monégasque et qui justifient d'au moins dix années de résidence en Principauté ;
- conjoints survivants d'une personne de nationalité monégasque non remariés ;
- partenaires d'un contrat de vie commune survivants d'une personne de nationalité monégasque et qui justifient d'au moins dix années de résidence en Principauté et n'ayant pas conclu un nouveau contrat de vie commune ou ne s'étant pas mariés ou remariés ;
- père ou mère assurant l'entretien et l'éducation d'un enfant de nationalité monégasque et dont le domicile constitue la résidence habituelle ou occasionnelle de l'enfant ;
- père ou mère ayant eu, pendant au moins dix ans, la charge effective d'un enfant de nationalité monégasque et qui justifient d'au moins dix années de résidence en Principauté ;

3° les personnes de nationalité étrangère telles que définies en tant qu'Enfants du Pays par l'article unique de la loi n° 1.506 du 2 juillet 2021 portant reconnaissance des « Enfants du Pays » et de leur contribution au développement de la Principauté de Monaco et dont l'un de leurs auteurs ou adoptants est également né à Monaco et y a résidé au moment de cette naissance ou de cette adoption ;

4° les personnes de nationalité étrangère telles que définies en tant qu'Enfants du Pays par l'article unique de la loi n° 1.506 du 2 juillet 2021 portant reconnaissance des « Enfants du Pays » et de leur contribution au développement de la Principauté de Monaco ;

5° les personnes de nationalité étrangère qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption.

Article 4

Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

Conservent également la qualité de protégées, concurremment 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 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 du 18 juillet 1988, modifiée. Leur conjoint à cette même date bénéficie également de ces dispositions.

Cette qualité leur est reconnue leur vie durant, à titre personnel et intransmissible.

Article 5

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

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 6

Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004^[3]

Les personnes protégées au sens des articles 3 et 4 doivent, en outre, pour bénéficier des dispositions de la présente loi, justifier que leur logement ou leur relogement répond à un besoin normal qui ne peut être autrement satisfait et être inscrites sur un registre tenu dans des conditions fixées par arrêté ministériel.

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

Article 7

Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Ne peuvent être inscrites sur le registre visé à l'article précédent les personnes qui, à Monaco ainsi que, si elles sont de nationalité étrangère, dans les communes limitrophes, disposent, au titre d'un droit de propriété, d'usufruit ou d'usage ou d'habitation, d'un logement correspondant à leurs besoins normaux, qu'elles occupent déjà ou pourraient légalement occuper.

Titre III - Du contrat de location

Chapitre premier - Dispositions générales

Article 8

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

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, sauf disposition contraire de la présente loi.

Article 9

Modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Le contrat de location est établi par écrit.

Il doit préciser :

- sa date de prise d'effet et son terme ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, celle des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement et, le cas échéant, ses règles de révision ;
- le montant du dépôt de garantie, s'il en est prévu un ;
- la désignation, le cas échéant, des pièces affectées à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clefs ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et aux frais partagés du propriétaire et du locataire, est annexé au contrat.

Article 10

Modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Est réputée non écrite toute clause :

- a) qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs, l'inoccupation du local loué au titre de l'habitation ;
- b) qui autorise le bailleur à diminuer sans contrepartie équivalente des prestations stipulées au contrat ;
- c) qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.

Chapitre II - De la durée du contrat

Article 11

Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

Le contrat de location des locaux visés à l'article premier est d'une durée de six ans.

À 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.

À 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. À 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.

Article 12

Abrogé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004.

Article 13

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

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 au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire. 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.

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.

Article 14^[4]

Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; remplacé par l'article 3 de la loi n° 1.508 du 2 août 2021, lequel a été annulé « en tant seulement qu'il comporte les mots sous réserve des dispositions du second alinéa de l'article premier » par la décision du Tribunal suprême du 12 juillet 2022

Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut démolir l'intégralité de son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble.

À l'issue des travaux, il peut disposer et jouir librement des locaux reconstruits.

Lorsque l'immeuble visé à l'alinéa premier est occupé, le propriétaire doit donner congé à son locataire. Ce dernier dispose du droit d'être relogé par l'État, à titre provisoire ou définitif. Le propriétaire versera à l'État une indemnité pour chaque locataire ayant droit à un relogement dans des conditions déterminées par arrêté ministériel^[5].

Le propriétaire qui entend donner congé à son locataire conformément à l'alinéa précédent doit en informer le locataire dans le mois suivant le dépôt de la demande des autorisations de démolir et de construire. L'information est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire. Une copie en est adressée au Ministre d'État.

Le congé ne peut être notifié au locataire avant que les autorisations de démolir et de construire délivrées ne soient devenues définitives. Il est notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire.

Le préavis applicable au congé est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et préciser au locataire qu'il sera procédé à son relogement par l'État. L'État est également informé par le propriétaire, concomitamment et dans les conditions de forme précitées, du congé ainsi délivré. L'État adresse dans les mêmes conditions de forme et dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'information dudit congé, une offre de relogement au locataire évincé.

Le locataire qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord au propriétaire et à l'État dans le délai d'un mois à compter de la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou de la signification de l'acte, sous peine d'être considéré comme déclinant ladite offre.

Le locataire évincé est tenu de mettre le local qu'il occupe à la disposition effective du propriétaire à l'expiration du préavis applicable au congé. En cas de contestation, le Président du Tribunal de première instance, statuant en la forme des référés et saisi à la requête de la partie la plus diligente, est compétent pour statuer et ordonner, s'il y a lieu, l'expulsion.

Lorsque le locataire relève du chiffre 1° de l'article 3, l'État lui adresse une offre de relogement dans un appartement domanial, sans qu'il soit fait application des dispositions relatives à l'attribution des logements domaniaux prévues par arrêté ministériel.

Lorsque le locataire relève des chiffres 2° à 5° de l'article 3, l'État lui adresse, sans qu'il soit fait application des dispositions de l'article 35, une offre de relogement dans un appartement soumis aux dispositions de la présente loi.

À défaut de logement disponible, le locataire est, dans l'attente de son relogement définitif dans un appartement visé aux alinéas précédents, provisoirement relogé par l'État dans un appartement, présentant des qualités au moins comparables à celles du local initial, relevant d'un secteur d'habitation visé auxdits alinéas ou d'un autre secteur d'habitation.

Les relogements du locataire évincé autres que celui visé à l'alinéa précédent doivent être effectués dans un appartement à minima de typologie identique, sauf si le besoin normal est inférieur, présentant des qualités au moins comparables à celles du local initial.

Dans le cadre de ces relogements, le loyer proposé et les charges devront être en adéquation avec les revenus du foyer déduction faite, s'il y a lieu, de l'Aide Nationale au Logement ou de l'Allocation Différentielle de Loyer, et le cas échéant, de l'aide prévue par l'article 18-1.

Les frais normaux de déménagement sont, dans tous les cas, à la charge de l'État.

Article 14-1

Créé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; modifié par la loi n° 1.508 du 2 août 2021

Le propriétaire, régulièrement autorisé, peut effectuer des travaux ayant pour effet de créer des locaux indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction. Ces nouveaux locaux indépendants ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi.

Lorsque le local occupé par son locataire est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le propriétaire doit le reloger provisoirement jusqu'à l'achèvement des travaux dans un local en bon état d'habitabilité situé à Monaco, sans que le montant du loyer puisse excéder celui résultant du bail en cours. Ce local doit correspondre à la même typologie que celui du locataire évincé et présenter des qualités au moins comparables à celles du local initial.

Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire.

Article 15

Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; partiellement annulé par la décision du Tribunal suprême du 16 avril 2012 ; modifié par la loi n° 1.508 du 2 août 2021

Peut donner congé à son locataire le propriétaire qui, régulièrement autorisé, entend effectuer des travaux autres que ceux visés aux articles 14 et 14-1, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux. Ce congé doit être adressé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou notifié par acte extrajudiciaire. Le préavis applicable à ce congé est de six mois à compter du jour de l'expédition de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi, ou de la signification de l'acte. Il doit indiquer les motifs du congé et comporter une offre de relogement en précisant les caractéristiques du local de remplacement. Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14-1. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait.

Un lot ne peut faire l'objet d'une scission ou d'une réunion plus d'une fois par décennie, sauf dérogation ministérielle accordée pour motif légitime.

Article 16

Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; partiellement annulé par la décision du Tribunal suprême du 16 avril 2012 ; modifié à compter du 27 juin 2020 par la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019

En cas de divorce ou de séparation de corps, le contrat de location se poursuit jusqu'à son terme au profit du conjoint auquel a été attribué le domicile conjugal.

En cas de décès, d'abandon de domicile ou de départ définitif pour raison de santé du titulaire du bail, le contrat de location se poursuit également jusqu'à son terme au profit du conjoint non séparé, du partenaire d'un contrat de vie commune ou du cohabitant d'un contrat de cohabitation de l'enfant, du père, de la mère ou de la personne protégée au sens des articles 3 et 4, vivant dans les lieux au jour du décès, de l'abandon ou du départ.

Ces personnes bénéficient des dispositions protectrices de la présente loi.

Chapitre II bis - Du droit de reprise

Chapitre créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004.

Article 16-1

Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

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

Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; partiellement annulé par la décision du Tribunal suprême du 18 janvier 2006^[6] ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise doit, à peine de nullité de la procédure, notifier au locataire au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, son intention de reprendre le local en vertu des dispositions de l'article 16-1.

Lorsque le locataire est handicapé ou âgé de plus de 65 ans, le droit de reprise ne peut être exercé durant les six premiers mois du bail.

La notification, qui emporte résiliation du bail à la date fixée pour la reprise, doit indiquer d'une façon précise le bénéficiaire de la reprise.

Dans les quinze jours et dans les mêmes formes, le propriétaire doit transmettre au Ministre d'État une copie de la notification.

Article 16-3

Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; annulé par la décision du Tribunal suprême du 18 janvier 2006^[7]

Article 16-4

Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; annulé par la décision du Tribunal suprême du 18 janvier 2006^[7]

Article 16-5

Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; annulé par la décision du Tribunal suprême du 18 janvier 2006^[8]

Article 16-6

Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Si le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise est propriétaire dans la Principauté d'un logement, vacant ou rendu vacant par l'exercice du droit de reprise, le locataire a le droit de l'occuper, à condition de lui faire connaître son intention d'occuper, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire, dans le mois qui suit le congé donné. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie à titre personnel de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire. Lorsque le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise démontre qu'il n'est pas en mesure d'assurer le relogement du locataire et que celui-ci se trouve en situation de dépendance telle qu'il nécessite d'être aidé pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou requiert une surveillance régulière, ou âgé de plus de 70 ans, le relogement doit être effectué par l'État dans un délai de six mois à compter de la reprise. L'Etat ne peut toutefois y procéder que dans les immeubles soumis au droit de préemption en vertu de l'article 38.

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

Créé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; partiellement annulé par la décision du Tribunal suprême du 18 janvier 2006^[9] ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Tout bénéficiaire du droit de reprise qui, dans un délai de trois mois à compter du départ du locataire congédié, n'a pas lui-même effectivement occupé le local, est puni d'une amende administrative prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.

Le bénéficiaire est en outre tenu de verser au locataire congédié une indemnité dont le montant est fixé par le président du tribunal de première instance, saisi et statuant en la forme des référés. Ce montant ne peut être inférieur à une année de loyer du local précédemment occupé, sauf si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il a été évincé.

Les mêmes sanctions s'appliquent lorsque le local ayant fait l'objet de la reprise ne demeure pas occupé par le bénéficiaire pendant une durée de trois ans au moins à compter du départ du locataire congédié.

Ces sanctions sont écartées si le bénéficiaire justifie d'un motif légitime.

Chapitre III - Du loyer et des charges

Article 17

Le locataire est tenu au paiement du loyer et des charges locatives, exigibles sur justifications. Le loyer est payable d'avance par mois ou par trimestre.

Le bailleur est tenu de délivrer gratuitement au locataire une quittance distinguant le loyer et les charges.

En cas de paiement partiel, il est délivré un reçu.

Article 18^[10]

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; modifié par la loi n° 1.508 du 2 août 2021

Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux de même type 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 considérés comme étant 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 bail.

En cas de désaccord sur le montant du loyer, le Ministre d'État 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

Article 18-1

Créé par la loi n° 1.508 du 2 août 2021

Lorsque le locataire relève des chiffres 2° à 5° de l'article 3, une aide peut être attribuée par l'État au locataire des locaux à usage d'habitation substitués ou venant en compensation visés à l'article 39-1 pour le paiement de ses charges locatives, hors consommations, de sorte que les sommes qu'il verse pour leur paiement ne puissent excéder 20% du loyer dont il s'acquitte. Cette aide est servie, sous condition de ressources, dans des conditions et selon des modalités déterminées par ordonnance souveraine.

Article 19

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

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 Études Économiques français.

Article 20

Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

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 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 Études Économiques français.

Article 21

Lorsque les parties conviennent d'un dépôt de garantie pour assurer l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, le montant de ce dépôt ne peut excéder trois mois de loyer en principal et peut être actualisé en cas de renouvellement du bail.

Le dépôt de garantie est restitué au locataire sortant au plus tard deux mois après la remise des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Article 22

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour manquement aux clauses substantielles mentionnées au paragraphe a) de l'article 10 ne produit effet que trois mois après un commandement de payer demeuré infructueux ou une mise en demeure non suivie d'effet.

Article 23

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; modifié par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, 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.

À 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 Études Économiques 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.

La Commission arbitrale doit permettre à chacune des parties d'avoir accès à toutes informations utiles à la fixation du loyer ou au fondement de ses prétentions, au besoin en ordonnant leur communication.

Article 24

La Commission arbitrale des loyers est composée de quatre membres, à savoir :

- le président du tribunal de première instance ou le magistrat par lui délégué, qui a voix prépondérante en cas de partage ;
- un propriétaire et un locataire de locaux à usage d'habitation désignés par le président sur une liste de vingt propriétaires et de vingt locataires arrêtée par le Ministre d'État pour six ans ;
- un membre de l'Ordre des architectes ou toute autre personne qualifiée choisie par le président du tribunal de première instance sur une liste établie par le Ministre d'État pour six ans.

Les parties sont citées par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier. Le délai d'assignation est au moins de six jours francs si la partie assignée ou son représentant a son domicile, sa résidence ou son siège à Monaco ou dans le département français des Alpes-Maritimes et de trente jours francs dans les autres cas.

Article 25

Les assesseurs prêtent serment devant le tribunal de première instance de remplir fidèlement la mission qui leur est confiée et de garder le secret des délibérations.

Les assesseurs sont récusables quand ils ont un intérêt personnel à la contestation ou qu'ils sont parents ou alliés de l'une des parties.

La partie qui veut récuser un assesseur est tenue de former la récusation avant tout débat et d'en exposer les motifs dans une déclaration qu'elle remet, revêtue de sa signature, au greffe général.

Il est statué sommairement et sans délai par le président de la commission qui se prononce également sur les causes d'empêchement que les assesseurs proposent.

Les parties peuvent comparaître en personne, se faire assister ou représenter devant la commission par un avocat ou un avocat-défenseur inscrit au tableau de l'Ordre monégasque.

Article 26

Une expertise peut être ordonnée par la Commission arbitrale.

La Commission énonce les chefs de mission, désigne l'expert et fixe une date pour le dépôt du rapport.

S'il accepte sa mission, dans les huit jours de la réception de l'avis de désignation qui lui a été adressé par le Greffe général, l'expert renvoie, par lettre recommandée, la formule de serment dûment signée.

Le délai imparti pour le dépôt du rapport ne doit pas dépasser deux mois après l'acceptation de sa mission par l'expert.

L'expert qui n'accepte pas sa mission ou qui ne dépose pas son rapport dans les délais fixés est aussitôt remplacé par ordonnance du président rendue à la requête de la partie la plus diligente.

S'il ne dépose pas son rapport dans le délai imparti, il n'est, en outre, admis à réclamer ni honoraires ni remboursement de frais, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient éventuellement lui être réclamés par les parties.

L'expert dépose son rapport au greffe général.

Le Greffe général constate le dépôt en faisant mention sur le rapport du jour où il l'a reçu et avise les parties du dépôt.

Article 27

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

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

Article 28

Les décisions rendues par la Commission arbitrale sont motivées ; elles sont susceptibles d'appel auprès de la cour d'appel dans les délais et conditions fixés par le Code de procédure civile. Une expédition est adressée sans frais par le greffe général à la Direction de l'habitat où elle pourra être consultée.

Article 29

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

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.

Titre IV - Des dispositions diverses

Ancien titre V dénuméroté par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011^[11]

Article 30

Modifié par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

La direction de l'habitat, si elle l'estime nécessaire, peut réclamer au propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, une preuve d'occupation de ses locaux. Si ce dernier n'est pas en mesure d'apporter une telle preuve dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande, la direction de l'habitat en informe le Ministre d'État aux fins de mise en œuvre des sanctions prévues à l'article 37.

Article 31^[12]

Abrogé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; rétabli à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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 1er septembre 1947 non régis par les dispositions de la présente loi et de la loi n° 887 du 25 juin 1970, modifiée ;
- 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 1er septembre 1947 régis par les dispositions de la présente loi.

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^[13].

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

Abrogé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; rétabli à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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 parts 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

Créé à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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

Créé à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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 dont la surface totale est supérieure à 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

Créé à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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

Créé à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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^[14].

Article 32-5

Créé à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

Une ordonnance souveraine détermine les conditions d'application des articles 31 à 32-4.

Article 33

Abrogé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; rétabli à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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 34

Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Une allocation différentielle de loyer est versée aux locataires des locaux soumis à la présente loi dont l'insuffisance des ressources le justifie, dans des conditions définies par ordonnance souveraine.

Article 35

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; modifié à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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.

Toutefois, le propriétaire peut, antérieurement à la déclaration de vacance et à compter de la délivrance du congé ou du préavis, faire procéder à la visite anticipée des locaux appelés à devenir vacants. Il en informe préalablement la direction de l'habitat qui procède aux formalités appropriées.

Ce local doit être offert 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 aux articles 14, 14-1 ou 15. 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, lesquels, sauf motif légitime, ne sauraient excéder dix-huit mois.

L'offre de location est transmise à la direction de l'habitat. Elle comporte les caractéristiques du local mis en location, le montant du loyer et des charges et doit être accompagnée d'une attestation datant de moins d'un an 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.

La direction de l'habitat vérifie l'exactitude des mentions de l'offre relatives aux caractéristiques du local en procédant au besoin à une visite des lieux. Elle publie cette offre au *Journal de Monaco* dans les quinze jours de sa réception, sauf en cas de désaccord sur son contenu, notifié dans le même délai. À défaut de résolution amiable du litige, la partie la plus diligente saisit le président du tribunal de première instance, statuant en la forme des référés.

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 à la direction de l'habitat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, laquelle en avise le propriétaire ou son représentant au terme de la période visée à l'alinéa précédent. Dans les quinze jours suivants, le propriétaire fait connaître son choix à la direction de l'habitat.

La location doit être consentie dans l'ordre de priorité résultant des dispositions des articles 3 et 4. À 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 malgré une publication de l'offre dans le *Journal de Monaco* à trois reprises et à un mois d'intervalle au plus tard et que le loyer figurant dans cette offre a été établi conformément à l'article 18 et après fixation par la commission instituée à l'article 23 saisie spécialement à cet effet par le propriétaire, celui-ci peut consentir un bail à une personne non protégée au sens des articles 3 et 4. Ce bail, qui doit être conclu dans un délai de six mois, ne peut être consenti pour une durée supérieure à six ans et ne peut ouvrir droit au versement de l'allocation visée à l'article 34. Au terme du bail ou en cas de départ anticipé du locataire, les dispositions de la présente loi sont applicables. À défaut de location, il est procédé conformément aux alinéas quatre et suivants du présent article.

Le contrat de bail doit, avant sa conclusion, être soumis au visa de la direction de l'habitat, délivré dans les trois jours de la demande.

Une copie du contrat de bail est transmise à la direction de l'habitat dans les huit jours de sa conclusion.

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

Article 35-1

Créé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Lors de la déclaration de vacance prévue à l'article précédent, le propriétaire peut faire savoir qu'il entend conserver son local pour l'occuper ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, par ses frères et sœurs ou leurs descendants, ou pour reloger un locataire évincé dans le cadre de l'article 14 ou 15.

Sauf motif légitime, le local doit être effectivement occupé avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la déclaration. À défaut, les dispositions de l'article 35 retrouvent application.

Article 36

Remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Est nulle et de nul effet toute location d'un local à usage d'habitation consentie en méconnaissance des dispositions de la présente loi.

La nullité est constatée par le tribunal de première instance saisi par le ministère public à la demande du Ministre d'État ou par tout tiers justifiant d'un intérêt à agir. Le tribunal ordonne, sous astreinte, l'expulsion de toute personne occupant indûment les lieux.

Article 37

Remplacé par la loi n° 1.256 du 12 juillet 2002 ; par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ; remplacé à compter du 1er janvier 2022 par la loi n° 1.507 du 5 juillet 2021

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 38

Remplacé par la loi n° 1.256 du 12 juillet 2002 ; par la loi n°1.291 du 21 décembre 2004 ; par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 doivent, à peine de nullité, faire l'objet par les propriétaires ou les notaires instrumentaires d'une déclaration d'intention au Ministre d'État. Le Ministre d'État en avise le Conseil National. 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'État peut faire connaître sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration.

Lorsque le Ministre d'État décide de se porter acquéreur, la vente doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette décision.

Lorsque l'aliénation ou l'apport porte sur un ou plusieurs immeubles ou parties d'immeubles partiellement soumis aux dispositions du présent article, la déclaration d'intention doit néanmoins les viser dans leur ensemble. Le Ministre d'État ne peut alors se porter acquéreur que de cet ensemble, et notamment par priorité au droit de préemption prévu par l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal.

En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du Ministre d'État dans le délai qui lui est imparti, le propriétaire doit, lorsque le local dont la cession est envisagée est donné à bail, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou acte extrajudiciaire, au titulaire du contrat de bail les prix et conditions demandés et les modalités projetées de l'aliénation ou de l'apport.

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 postal ou acte extrajudiciaire, sa décision de se porter acquéreur aux conditions fixées dans la déclaration d'intention, 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'État. 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, 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.

Article 39

Voir l'article 3 de la loi n° 887 du 25 juin 1970.

Article 39-1

Créé par l'article 8 de la loi n° 1.508 du 2 août 2021 ; annulé par la décision du Tribunal suprême du 12 juillet 2022.

Article 40

Sont abrogés :

- la loi n° 26 du 26 janvier 1920 sur l'affichage des logements à louer ;
- l'ordonnance-loi n° 394 du 1er août 1944 sur la déclaration des locaux à usage d'habitation ;
- les titres II et III de l'ordonnance n° 77 du 22 septembre 1949 relative au classement et au prix de location des immeubles d'habitation ;
- l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d'habitation, à l'exception des dispositions relatives à la déclaration d'insalubrité des logements prévues au chiffre 5° de l'article 11 ;
- la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, modifiée par les lois n° 1.126 du 26 mai 1989, n° 1.159 du 29 décembre 1992, n° 1.212 du 29 décembre 1998 - à l'exception de l'article 4 de celle-ci instituant une allocation différentielle de loyer - et n° 1.226 du 28 décembre 1999.

Sont également abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi.

Article 41

En tant que de besoin et sous réserve qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions de la présente loi, demeurent applicables, jusqu'à la promulgation des textes d'application de la loi, les dispositions des ordonnances souveraines et arrêtés ministériels pris en vertu des normes législatives abrogées aux termes de l'article précédent.

Article 42

Remplacé par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

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.

Article 43

Créé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011

Des textes réglementaires fixent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi.

Notes

Notes de la rédaction

1. ^{▲ [p.2]} Dispositions non applicables, sauf accord exprès des parties, aux contrats de location en cours au 7 août 2021 : article 10 de la loi n° 1.508 du 2 août 2021.
2. ^{▲ [p.3]} Dispositions non applicables aux personnes qui au 7 août 2021 :
 - sont inscrites sur le registre visé à l'article 6 en tant que personnes protégées en application du chiffre 2° de l'article 3 de cette loi, dans sa rédaction issue de la loi n° 1.481 du 17 décembre 2019 ;
 - justifient d'une résidence en Principauté dans un local à usage d'habitation régi par les dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée : article 10 de la loi n° 1.508 du 2 août 2021.
3. ^{▲ [p.3]} Le Tribunal suprême dans sa décision du 6 novembre 2001 a annulé le deuxième alinéa de l'article 6, considérant qu'en « établissant une condition de ressources pour les seules personnes de la catégorie 3, l'alinéa 2 de l'article 6 a violé le principe d'égalité [...] ». Le remplacement à l'identique de deuxième alinéa pourtant annulé ne rend pas la décision du Tribunal suprême caduque en raison du remplacement simultané des dispositions des articles 3 et 4. - NDLR.
4. ^{▲ [p.5]} Réserve d'interprétation : Voir l'article 3 de la décision du Tribunal Suprême du 12 juillet 2022 et ses considérants n° 8 et 9. - NDLR.
5. ^{▲ [p.5]} Voir l'arrêté ministériel n° 2021-815 du 17 décembre 2021. - NDLR.
6. ^{▲ [p.6]} Le Tribunal suprême, par décision du 18 janvier 2006, avait annulé l'article 16-2 en ce qu'il porte à *douze mois* le délai imposé au propriétaire pour aviser le locataire de son intention d'exercer le droit de reprise. Il a été jugé que l'article 16-2 tel qu'issu de la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 portait une atteinte excessive à l'exercice du droit de propriété. Ce délai était antérieurement fixé à trois mois par l'article 13 de la présente loi dans sa version antérieure à la loi du 21 décembre 2004. - NDLR.
7. ^{▲ [p.7] [p.7]} Les articles 16-3 et 16-4 ont été annulés par décision du 18 janvier 2006 du Tribunal suprême, qui a jugé «[qu']en privant certains propriétaires, pendant une période indéterminée, de leur droit de reprise, les articles 16-3 et 16-4 portent à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celles qui peuvent lui être apportées [...] ». - NDLR.
8. ^{▲ [p.7]} L'article 16-5 a été annulé par décision du Tribunal suprême du 18 janvier 2006, qui a jugé que « l'article 16-5 apporte au droit du propriétaire de jouir de son bien une restriction qui ne trouve son fondement dans aucune règle ou aucun principe de valeur constitutionnelle [...] ». - NDLR.
9. ^{▲ [p.7]} L'article 16-7 avait été annulé par décision du Tribunal suprême du 18 janvier 2006, en tant, d'une part, qu'il exclut toute possibilité pour le propriétaire de justifier qu'il a été empêché de satisfaire aux prescriptions de cet article pour un motif légitime autre que le cas fortuit ou de force majeure, d'autre part, qu'il prévoit des sanctions pénales à l'encontre du propriétaire en raison du comportement du bénéficiaire du droit de reprise.- NDLR.
10. ^{▲ [p.7]} Réserve d'interprétation : Voir l'article 3 décision du Tribunal Suprême du 12 juillet 2022 et ses considérants n° 13 à 15. - NDLR.
11. ^{▲ [p.10]} Antérieurement aux modifications prescrites par l'article 17 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011, la présente loi comprenait un titre IV intitulé «Des dispositions transitoires» regroupant les articles 30 à 33. La Rédaction a choisi de faire figurer l'article 30 remplacé par la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 ainsi que les articles 31 à 33 abrogés dans le nouveau titre IV- NDLR.
12. ^{▲ [p.10]} Voir l'ordonnance n° 9.000 du 17 décembre 2021 ; l'arrêté ministériel n° 2023-66 du 3 février 2023. - NDLR.
13. ^{▲ [p.10]} Voir l'arrêté ministériel n° 2022-106 du 28 février 2022. - NDLR.
14. ^{▲ [p.12]} Voir l'arrêté ministériel n° 2021-796 du 17 décembre 2021. - NDLR.

Liens

1. Journal de Monaco du 29 décembre 2000
 - ^{▲ [p.1]} <https://journaldemonaco.gouv.mc/Journaux/2000/Journal-7475>