

JOURNAL DE MONACO

Bulletin Officiel de la Principauté

JOURNAL HEBDOMADAIRE PARRAISANT LE VENDREDI

Lois (Réglementation)

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.

Loi 1235
modifiée par
la Loi 1256 par
la Loi 1291 par
le T. S 18012006 par
la Loi 1377 par
le T. S 16042012

**RAINIER III
PAR LA GRACE DE DIEU
PRINCE SOUVERAIN DE MONACO**

Avons sanctionné et sanctionnons la loi dont la teneur suit, que le Conseil National a adoptée dans sa séance du 22 décembre 2000.

**TITRE PREMIER
DES LOCAUX CONCERNES**

Article Premier (modifié par Loi 1256 du 12 juillet 2002)

L'article premier de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 est modifié et rédigé comme suit :

"Article 1er. - 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,

2° tiret modifié par loi 1377

« - 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."

Art. 2. modifié par loi 1377

« Les locaux soumis à la présente loi peuvent être partiellement affectés à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale. L'exercice de l'une de ces activités est soumis à l'accord préalable du propriétaire et ne doit pas être interdit par le règlement de copropriété. »

TITRE II DES PERSONNES PROTEGEES

Art. 3. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004)

L'article 3 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

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

1° les personnes de nationalité monégasque ;

(ANNULÉ - Amendé loi 1377) ANNULÉ par TS 16042012 Art 3 Retour à Loi 1291

~~2° les personnes nées d'un auteur monégasque ou ayant fait l'objet d'une adoption légitimante par un Monégasque, à condition qu'elles justifient d'au moins dix années de résidence à Monaco ; le père ou la mère d'enfant monégasque ; le conjoint, veuf ou veuve d'un Monégasque ; la personne divorcée d'un Monégasque, père ou mère d'enfant né de cette union ;~~

~~3° les personnes nées à Monaco ou ayant fait l'objet d'une adoption légitimante, qui y résident depuis leur naissance ou leur adoption, à la condition que l'un de leurs auteurs ou adoptants ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté pour un motif légitime ; les personnes qui résident à Monaco depuis au moins cinquante années sans interruption ; les personnes handicapées ou âgées de plus de 65 ans qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ;~~

~~4° les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption.
Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le Ministre d'Etat peut, pour motif légitime, autoriser le reclassement d'une personne dans l'une des catégories supérieures à celle à laquelle elle appartient, à l'exception de la catégorie 1. »~~

2° les personnes nées d'un auteur monégasque ; les conjoints, veufs ou veuves de Monégasques ; les personnes divorcées de Monégasques, pères ou mères d'enfants nés de cette union ;

3° les personnes nées à Monaco, qui y résident depuis leur naissance, à la condition que l'un de leurs auteurs ait également résidé à Monaco au moment de celle-ci ; peuvent toutefois être dispensées de la condition de naissance à Monaco les personnes qui, tout en remplissant les autres conditions visées au présent chiffre, seraient nées hors de la Principauté en raison d'un cas fortuit ou pour des raisons médicales ou de force majeure ;

4° les personnes qui résident à Monaco depuis au moins quarante années sans interruption ".

Art. 4. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004)

Le premier alinéa de l'article 4 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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. **(non modifié)**

Art. 5. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004) – **(ANNULÉ - Amendé loi 1377)**

L'article 5 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Pour l'application des chiffres de l'article 3 et de l'article 4, ne constituent pas des interruptions les périodes passées à l'étranger pendant la minorité ou pour suivre des études, une formation, recevoir des soins médicaux ou remplir des obligations militaires". Ne constituent pas non plus des interruptions les périodes passées à l'étranger dont la durée cumulée n'excède pas dix-huit mois. »

" 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".

Art. 6. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004)

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.

Le deuxième alinéa de l'article 6 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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. ".

Art. 7.- **Amendé loi 1377 ANNULÉ par le TS 16/04/2012**

Art. 7 Retour à Loi 1291

~~Ne peuvent être inscrites sur le registre visé à l'article précédent les personnes qui, sont propriétaires à Monaco ou 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 qu'elles pourraient légalement occuper.~~

Ne peuvent être inscrites sur le registre visé à l'article précédent les personnes qui disposent, à quelque titre que ce soit, 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.

**TITRE III
DU CONTRAT DE LOCATION**

**Chapitre Premier
Dispositions générales**

Art. 8. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004) - **Amendé loi 1377**

L'article 8 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, est

remplacé par les dispositions suivantes :

" 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 aux dits articles, sauf disposition contraire de la présente loi.

Art. 9. – (ANNULÉ - Amendé loi 1377)

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.

Art. 10.- Lettre a) modifié par loi 1377

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 ~~ou de l'exercice d'une activité mentionnée à l'article 2 ;~~
- 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

Art. 11. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004)

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

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 11 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, sont remplacés par les dispositions suivantes :

" A 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.

A 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. A 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. "

Art. 12. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004) ABROGÉ

Art. 13. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004)

L'article 13 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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. "

Art. 14. - Amendé loi 1377 - ANNULÉ par le TS 16/04/2012

Art. 14. Retour à Loi 1291

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 au premier alinéa est occupé, le propriétaire doit donner congé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal ou par acte extrajudiciaire. Le préavis applicable 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 relogement doit être assuré, pour la période du bail restant à courir, 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 au besoin normal du locataire évincé et présenter des qualités comparables à celles du local initial. Les frais normaux de déménagement sont à la charge du propriétaire. Lorsque le locataire est relogé dans un local non soumis aux dispositions de la présente loi, il bénéficie à titre personnel, ainsi que les personnes mentionnées à l'article 16, de ses dispositions protectrices, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire.

Le locataire qui entend accepter l'offre de relogement notifie son accord dans les trois mois 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'époque indiquée. 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.

Peut donner congé à son locataire dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15 le bailleur qui, régulièrement autorisé, entend :

1°) démolir son immeuble pour reconstruire, sur le même terrain, un autre immeuble, d'une

surface habitable au moins égale,
2°) surélever son immeuble,
3°) apporter à son immeuble des modifications afin de créer de nouvelles surfaces habitables,
4°) apporter à son immeuble des réparations ou améliorations nécessaires à la salubrité, à l'hygiène ou à la sécurité publique,

lorsque, dans ces trois derniers cas, la totalité des locaux que le locataire occupe est rendue inutilisable par l'exécution des travaux.

Dans ces cas, comme dans celui où la totalité des locaux n'est pas rendue inutilisable, les dispositions de l'article 1.564 du Code civil sont applicables.

En outre, le contrat de location en cours est résilié de plein droit dans le cas où la démolition de l'immeuble serait ordonnée dans les conditions fixées par les textes législatifs ou réglementaires en vigueur, soit qu'il ait été déclaré insalubre, soit qu'il menace ruine.

Texte ajouté loi 1377

Art 14_1

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 dans les conditions prévues à l'article précédent.

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.

Art. 15. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004) – **(ANNULÉ - Amendé loi 1377)**

Alinéas 3, 4 & 5 de l'Art 15 - Annulés par TS 16042012

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 obéit aux mêmes règles de fond et de forme que celles prévues à l'article 14.

Le locataire évincé est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait.

Lorsque ces travaux ont pour effet de réunir un premier local soumis aux dispositions de la présente loi à un second local relevant d'un autre régime juridique, l'ensemble qui en résulte demeure soumis aux dispositions de la présente loi si le premier local représente au moins 40% de la nouvelle surface habitable. le local qui en résulte est soumis au régime juridique de l'ancien local ayant la plus grande surface habitable.

En cas de surfaces habitables égales, les dispositions de la présente loi sont applicables. Le local qui fait l'objet d'une extension par surélévation ou par addition de construction, demeure soumis aux dispositions de la présente loi si ladite surélévation ou addition de construction représente moins de 60% de la nouvelle surface habitable n'est plus soumis aux dispositions de la présente loi si la surface habitable de l'extension est supérieure à celle qu'il avait auparavant.

Dans les cas visés aux deux précédents alinéas, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, le locataire évincé, qui ne bénéficie pas du droit à réintégration, est relogé dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 14. Dans le mois qui suit l'issue des travaux, le locataire est réintégré dans le local qu'il occupait sauf si celui-ci est exclu du champ d'application de la présente loi.

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.

Art. 16. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004) + **AJOUT 16.1 à 16.7 - Amendé loi 1377**

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.

Le deuxième alinéa de l'article 16 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

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, 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 du droit au renouvellement dans les conditions de l'article 11 **des dispositions protectrices de la présente loi.**

*Après l'article 16 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, il est inséré un nouveau chapitre II bis intitulé " **Du droit de reprise** " qui comprend les articles 16-1 à 16-7 ainsi rédigés:*

en couleur verte - Articles annulés par le Tribunal Suprême le 18/01/2006

Chapitre II Bis - Du droit de reprise

" **Article 16-1.** - 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.

Amendé loi 1377

Article 16-2. - 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. - 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 ou ne soit ascendant, frère ou soeur ou descendant de Monégasque, 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 aux articles 3 et 4 que si le bénéficiaire de la reprise bénéficie d'un rang de protection au moins égal ou est ascendant ou frère ou soeur de Monégasque.

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 peut exercer à nouveau un droit de reprise au profit du même bénéficiaire.

Amendé loi 1377 – Soumis à interprétation TS 16042012

Article 16-6. - 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 âgée 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 de la présente loi.

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.

Amendé loi 1377

Article 16-7. 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

Art. 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.

Art. 18. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004)

L'article 18 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" Le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables 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 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'Etat 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 ".

Art. 19. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004)

L'article 19 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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 Etudes Economiques français ".

Art. 20. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004)

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.

Il est ajouté un second alinéa à l'article 20 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, ainsi rédigé :

" 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 Etudes Economiques français. "

Art. 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 au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Art. 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.

Art. 23. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004). - Texte amendé loi 1377

L'article 23 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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.

A 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 Etudes Economiques 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.

Art. 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'Etat 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'Etat 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.

Art. 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'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.

Art. 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.

Art. 27. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004).

L'article 27 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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 ".

Art. 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.

Art. 29. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004).

L'article 29 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, est remplacé par les dispositions suivantes :

" 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. "

Art. 30. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004).- Texte amendé loi 1377

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'Etat aux fins de mise en œuvre des sanctions prévues à l'article

37 de la présente loi. "

Art. 31.- **Art abrogé loi 1377**

Art. 32. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004) ABROGÉ

Art. 33. - **Art abrogé loi 1377**

TITRE IV loi1377 DES DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 34. - **Art Modifié loi 1377**

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.

Art. 35. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004). - **Art Modifié loi 1377**

Tout local régi par la présente loi et 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**, 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.

Ajout de texte - loi 1377

Art 35_1

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 soeurs 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.

Art. 36. – Texte modifié loi 1377

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.

Art. 37. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004). – **Modifié loi 1377**

Tout propriétaire ne respectant pas les dispositions de l'article 35 est passible d'une amende administrative, prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50.000 euros.. "

Art. 38. (modifié par Loi 1256 du 12 juillet 2002) **REPLACÉ**
Art. 38. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004).- **Modifié loi 1377**

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 1^{er} 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.

Art. 39.

Le premier alinéa de l'article 3 de la loi n° 887 du 25 juin 1970 portant limitation du champ d'application de l'ordonnance-loi n° 669 du 17 septembre 1959, est modifié ainsi qu'il suit :

"Sous les peines prévues au chiffre 4° de l'article 26 du Code pénal, les locaux à usage d'habitation visés aux articles précédents ne pourront, à compter des dates indiquées auxdits articles, faire l'objet d'une location qu'en faveur :

- "- des ascendants ou descendants, ou leur conjoint, du propriétaire ou de son conjoint ;
- "- des personnes de nationalité monégasque ;
- "- des personnes domiciliées à Monaco depuis au moins cinq ans et y exerçant une activité professionnelle depuis plus de six mois ;
- "- des personnes travaillant à Monaco depuis au moins cinq ans".

Art. 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.

Art. 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.

Art. 42. (modifié par Loi 1291 du 21/12/2004). – **Ajout d'article loi 1377**

" 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."

Art 43

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

Loi n°1.118 / Loi 1377

L'article 14 de la loi n° 1.118 du 18 juillet 1988 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation, modifiée, est abrogé.

(ART. 24 de la Loi 1291 du 21/12/2004) REMPLACE La Fin de la 1235

La présente loi entre en vigueur à la date de sa promulgation.

Ne sont pas remises en cause et demeurent valides, les augmentations de loyer pratiquées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, conformément aux dispositions législatives anciennement en vigueur.

La présente loi est promulguée et sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait en Notre Palais à Monaco, le vingt-et-un décembre deux mille quatre.

RAINIER
& ALBERT

Par le Prince,
Le Secrétaire d'Etat :
R. NOVELLA.