

LIVRE BLANC

MÉMOIRE CENTRALISATEUR

Le DROIT AU LOGEMENT

La LOI N°1235

PÉRIODE du

30 Juin 2000

au

31 mars 2004

Association des Locataires de Monaco

* SOMMAIRE *

* <u>LOI N°1235</u>	
- travaux préparatoires	page 1
- dispositif.....	page 3
- modifications fondamentales	page 10
* <u>PREMIER PROJET RECTIFICATIF LOI N°1256</u>	page 16
* <u>ÉLECTIONS NATIONALES DE FEVRIER 2003</u>	page 16
* <u>PROPOSITIONS MODIFICATIVES</u>	page 19
- contenu « Proposition Loi du Conseil National »	page 20
- position de l'A.L.M	page 22
- pétition « Droit de Vivre à Monaco »	page 24
- engagements publics du Ministre d'ÉTAT	page 25
* <u>AUTRES MESURES D'IMPORTANCE PROPOSÉES AU CONSEIL NATIONAL PAR L'A.L.M</u>	page 31
* <u>COMMISSION MIXTE d'ÉTUDE du PROBLÈME du LOGEMENT</u>	page 33
* <u>CONCLUSION</u>	page 37
* <u>Annexes</u>	
- pétition remise le 15 décembre 2003	
- tableau et diagramme	
- articles 431 – 438 – 439, Code Civil Monaco	
- propositions nouvelles de l'A.L.M, loyers au 1 ^{er} janvier 2007	

Année 2000 – 30 juin.

Faits :

Saisi par le Gouvernement Princier d'un **projet de loi N°700, déposé le 9 juin 2000**, le Conseil National, en séance publique, en délibère.

L'exposé des motifs fait état que « ..le législateur s'était assigné comme objectif, dans un délai précis un réexamen d'ensemble des textes législatifs... ».

En écho **le rapporteur de la haute assemblée tient à rappeler** « ...les nombreuses réunions privées tenues sur ce sujet, dans le cadre de séances de travail (en commissions) à certaines desquelles le Gouvernement a participé... ». Il en conclut cependant, après développement des positions arrêtées par les commissions ad hoc, que : « ..**votre rapporteur ne peut donner qu'un avis défavorable à l'adoption de ce texte** ».

Une **ultime intervention du Ministre d'Etat** se réfère alors à la chronologie des nombreux éléments de concertation entre Gouvernement et Conseil National sur le projet de ce dossier, et relève les points communs acquis entre les deux entités du pouvoir législatif.

Il estime toutefois, sur le refus de l'adoption, « ...qu'il ne marque évidemment pas la fin de notre dialogue avec la Haute Assemblée sur ce sujet. » Pour affirmer que « le gouvernement, pour sa part, se tient prêt à le renouer car c'est son devoir vis à vis de la population concernée. »

Lors du passage au vote par l'assemblée, dont il convient de rappeler sa composition politique monolithique et dont le mandat arrivait à échéance début février 2003, **l'adoption du rejet recueillait l'unanimité des voix de tous les membres du Conseil National.**

Commentaires :

Ce refus marquant « ...l'échec d'une tentative cohérente.. » au dire du Ministre d'Etat constitue, il faut le signaler, un événement à caractère rarissime depuis la mise en œuvre de la constitution du 17 décembre 1962.

Il illustre amplement, dans le fonctionnement institutionnel, le fait que si le Gouvernement de la Principauté n'est pas « responsable » devant le Parlement, celui-ci, en contrepartie, n'étant pas à vocation de majorité gouvernementale, demeure « maître absolu » de sa prérogative du vote ''ou non'' des projets de lois qui lui sont soumis quels qu'ils soient.

L'ancien Président du Conseil National M. Jean-Charles Rey d'affirmer s'adressant au Gouvernement sur ce dernier point in fine de son dernier mandat en décembre 1992 : « Il faut que vous acceptiez que la Loi procède d'un accord entre le Prince – représenté par le Gouvernement – et le Conseil National. Quand une de ces deux entités n'est pas du même avis que l'autre, il n'y a qu'une solution, c'est la discussion, l'essai d'un compromis. ».

A noter que le dit compromis ne peut se concevoir que dans le sens de « **transiger par des concessions réciproques conformes à l'intérêt général** ».

Celui-ci n'est pas le monopole du Gouvernement Princier. C'est la règle des pays dont l'état de droit repose sur les valeurs humaines, sans distinction de leur régime interne, Républiques « Centralisées » ou « Fédéralisées », Monarchies Constitutionnelles, Confédérations d'Etats, toutes se fondent sur le principe démocratique. Leur légitimité est elle-même issue du suffrage universel. C'est le cas du Conseil National. Il demeure, à cet égard, le détenteur du co-pouvoir

constitutionnel et du co-pouvoir **législatif**, lesquels font parties des normes de notre Constitution de 1962.

Année 2000 – 10 août.

Faits :

Le Gouvernement dépose seulement à quarante jours d'intervalle un nouveau projet de Loi N°705. Cette formalité est publiquement annoncée à la séance du Conseil National en date du 30 octobre 2000.

Dans son exposé des motifs il est bien fait état de la non-adoption, le 30 juin précédent du projet gouvernemental N°700 par la Haute Assemblée.

En outre il est précisé « depuis lors, des contacts ont été renoués entre le Gouvernement et l'Assemblée aux fins de parvenir, au terme d'un examen approfondi des observations formulées au sein du dit rapport, à un accord concrétisé par l'aboutissement d'un texte législatif ».

Commentaires :

A ce stade **un premier constat factuel** s'impose, celui de **l'existence de contacts renoués en plein mois de juillet entre le Gouvernement et la Haute Assemblée** conduisant dans un délai très court d'un mois, à un nouveau dispositif réduit à 42 articles au lieu de 52 pour celui du 30 juin.

Un deuxième constat permet aussi de relever en particulier que le texte ainsi substitué :

- abandonne la référence d'assimilation à la notion « d'enfants du pays »
- prescrit, in fine, au terme de cinq années, dans le cadre de la rencontre Conseil National et Gouvernement, d'évaluer les conséquences du nouveau texte : « ..afin d'introduire un système de libre fixation des loyers entre propriétaires et locataires et, pour réexaminer le système d'allocation différentielle de loyer.. »

Pour sa part le projet du 30 juin se limitait, lui, aux : « ...adaptations qui pouvaient se révéler nécessaires, en prenant en compte toutes les options possibles. » ;

- supprime le droit de préemption ancien pour tous les locataires (monégasques ou non) ;
- abandonne l'organisation, en subsidiarité, du droit de préemption en faveur de l'Etat ;
- ne reprend plus la clause générique habituelle d'ordre public.

En bref il s'agit d'un dispositif aggravant la régression des droits les plus essentiels des catégories de locataires pratiqués depuis des lustres, mettant ainsi en cause, par la libre fixation des loyers à l'horizon 2006, le maintien de cette population ancienne et stable c'est à dire, en fait, le droit au logement internationalement reconnu y compris par la Principauté de Monaco elle-même.

Année 2000 – 18 décembre.

Faits :

En début de séance publique est annoncé, par la Présidence, le dépôt d'un nouveau projet de loi N° 710 transmis le 24 novembre se substituant au précédent projet (N° 705) déposé début août.

Année 2000 – 22 décembre.

*** LOI N°1235 du 28 décembre 2000 = Dernière Loi du Millénaire ***

Faits :

La séance publique du Conseil National est consacrée à l'examen de ce dernier projet de loi. Il comprend un dispositif de 42 articles. Il a été adopté lors du vote de l'ensemble de la Loi. Sur les 18 conseillers nationaux présents, ont été recueillis pour l'adoption 13 voix, contre 4 voix.

Dès le 29 décembre, il faisait l'objet, après promulgation Princièrè du 28 décembre 2000, de la publication au Journal de Monaco sous la forme de Loi N°1235 applicable à partir du 30 décembre 2000. Pour l'historique du Parlement **il s'agit bien de la dernière loi du XX^{ème} siècle donc du deuxième Millénaire.**

Commentaires :

Sur le contenu de cette loi, puis de sa mise en application, l'association des locataires de Monaco a eu pour souci constant de faire connaître par les voies les plus appropriées aux différentes autorités concernées sa propre position.

Bien que s'agissant d'un texte déclaré acquis sur un compromis législatif, souligné en séance publique, il n'en demeure pas moins redoutable quant à ses effets directs et/ou pervers sur les communautés nationales ou à attaches anciennes dont le droit au logement n'est, cependant ni rétractable, ni contestable.

C'est pourquoi il convient ici d'en traiter dans le détail les principales dispositions, lesquelles sont constitutives des normes juridiques accompagnées de nos commentaires.

*** LE DISPOSITIF DE LA LOI N°1235 ***

LA LOI s'applique (article 1) aux immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} septembre 1947 régis par la législation antérieure à l'exception de ceux relevant de la Loi N° 887 du 25 juin 1970 laquelle demeure en vigueur.

En 1970 cette dernière, à finalité dérogatoire, avait été promulguée pour « libéraliser » les quelques 90 immeubles des « catégories haut de gamme », 1, 2A, 2B.

En compensation il a été estimé à l'époque souhaitable que les immeubles des catégories inférieures, 2C, 2D, 3A, 3B et 4 soient conservés et affectés au logement de l'ancienne population dont les possibilités financières plus limitées paraissaient « compatibles » avec les prix de loyers plus abordables, « ...à laquelle ce secteur est réservé. » (Tribunal Suprême – 14 octobre 1981).

Plus tard, à l'occasion du vote de la Loi N° 970 du 6 juin 1975, dans son « exposé des motifs », le Gouvernement Princier n'a fait que confirmer à nouveau cette prise de position. Elle avait pour dessein de « ...préciser le sens et la portée de certaines dispositions en vigueur afin que les locaux tombant sous le coup de la Loi **ne puissent être distraits de leur destination.** »

Or la Loi N° 1.235 de l'an 2000, c'est un fait patent, va enclencher la réalisation de cette déviation. Elle suscite ainsi un « déséquilibre » certain préjudiciable à une mesure législative d'alors inspirée par simple équité et par application pragmatique d'un « Droit au Logement » réservé à la partie de population reconnue « prioritaire »

Personnes Protégées.

Sont qualifiés de Protégés : (Réf. Loi – Titre II)

- en première part, les personnes de nationalité monégasque ou celles, non monégasques, ayant eu ou continuant à avoir des affinités directes avec les nationaux ;

- en deuxième part, les « non monégasques » nés à Monaco y résidant depuis leur naissance « à condition que celle-ci soit intervenue après VINGT ANNEES AU MOINS de résidence à Monaco de l'UN de leurs AUTEURS » ;

- en troisième part, les personnes non monégasques et n'étant pas nées à Monaco « ...pour des raisons médicales, exceptionnelles ou de forces majeures dont les circonstances seront appréciées au cas par cas » si elles remplissent les autres conditions de résidence.

- en quatrième part, à la date du 28 décembre 2000 et pour « leur vie durant à titre personnel et intransmissible » les personnes, ainsi que leur conjoint à cette même date qui, sans remplir les conditions ci avant, « ...étaient locataires ou occupants à titre principal d'un local d'habitation » régi par l'O.L N° 669 de 1959 ou par la Loi N° 1.118 de 1988 modifiée par la Loi N° 1.159 de 1992.

Pour bénéficier de la qualité de « Protégé » encore faut-il,

être inscrit sur un registre réglementé par arrêté ministériel,
ne pas disposer à Monaco à quelque titre que ce soit, d'un logement correspondant au besoin normal de l'intéressé,
ou, s'il s'agit d'un étranger, dans les communes limitrophes (françaises).
Justifier que son logement ou son relogement répond à un besoin normal.

Cependant les périodes passées à l'étranger pour suivre des études, une formation ou recevoir des soins médicaux « ne constituent pas des interruptions. »

L'Ordonnance Souveraine N° 14.712 du 28 décembre 2000 précise de son côté que par besoins normaux du foyer il y a lieu de prendre en considération la composition familiale. Il s'agit, en principe, de une pièce d'habitation par personne.

Commentaires :

- Pour les conditions complémentaires relatives à la justification d'un besoin normal de logements à Monaco ou dans les communes limitrophes françaises, (donc sous législation étrangère) pouvant entraîner un rejet de la demande d'inscription au régime des personnes protégées, la Loi N° 1.235 et ses textes réglementaires d'application n'ont pas mis en place une voie de recours administratif direct et efficace moins compliquée et dispendieuse que la procédure judiciaire habituelle.
- Pour les personnes des 3^{ème} et 4^{ème} âges le défaut de prise en compte d'autres périodes d'interruptions involontaires ou réellement motivées de leur résidence à Monaco (cas de force majeure) constitue une regrettable injustice. Sont en effet concernées les périodes relatives à l'accomplissement du service national militaire, de mobilisation pendant les hostilités ou d'opérations de sécurité, celles de prisonnier de guerre, de déportations du travail ou en camps de concentration, de résistance ou engagements volontaires dans les armées de libération des territoires occupés y compris celui de la Principauté.

- Quant à l'obligation de naissance à Monaco, elle est jumelée avec la prescription, pour l'intéressé, de justifier que lors de sa naissance l'un de ses auteurs avait lui-même, au minimum, vingt années de résidence ininterrompue à Monaco.

Exemple pratique :

Celui d'un grand-père étranger de 80 ans d'âge. Arrivé à 20 ans à Monaco, il y a donc acquis 60 années de résidence. Il ne sera pas reconnu « personne protégée » par défaut de naissance. Si celle-ci avait eu lieu en territoire monégasque encore faudrait-il à ce moment là que son père (ou sa mère) ait 20 années de résidence minimum avant la naissance de cet enfant.

Ce qui représente un total de **80 + 20 = UN SIÈCLE exigé de domiciles conjugués soit 1903 – 2003.**

Par contre son petit-fils de 20 ans d'âge, né aussi à Monaco dont l'un des parents justifie à cette naissance 20 ans de résidence sera, de droit, reconnu « Personne Protégée » puisque réunissant les vingt années de résidence. Son grand-père en sera écarté avec ses 60 ans de domicile.

Cette situation inégalitaire se trouve être à l'opposé du souci d'équilibre évoqué par le législateur.

Obligation d'un Contrat de Location.

L'obligation d'avoir à souscrire avant le 31 mars 2001 un « contrat location » d'une durée de six années (soit du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2006) a de facto mis un terme aux prescriptions antérieures de la législation relative au « maintien en jouissance » en faveur des occupants de bonne foi. (articles 9, 11 et 30).

Par conséquent les mesures édictées concernant le contenu du bail ne sont pas, là aussi, de nature à réaliser un équilibrage objectif dans les rapports locatifs entre le bailleur et le preneur. Les clauses revêtant un caractère abusif, donc à proscrire par la Loi, sont très restreintes.

Elles ne sont pas soumises à celles, plus génériques, dites « d'ordre public ».

Celle-ci a été purement et simplement supprimée « en catimini » sans aucun commentaire de justification.

De surcroît sont notamment à constater (article 9)

- l'absence de prescription consistant à faire mentionner la surface réelle et la surface habitable du logement, objet de la location, assorties de la répartition des pièces ;
- la fixation du montant du loyer est laissée à la seule appréciation du bailleur sans possibilité de recours même, à posteriori, en particulier dans le cas où il est avéré qu'une surévaluation de celui-ci est intervenue en cours de bail ;
- pour l'état des lieux, le défaut d'obligation de faire mention des travaux avec leur coût mis à la charge du preneur au moment de la prise de possession ou dans le cas où le locataire en a déjà assumé personnellement le financement ;
- pour le montant du dépôt de garantie il n'est pas prévu de rétrocession d'une partie ou de la totalité des intérêts produits par son placement ni son transfert à la caisse des dépôts et consignations au nom du locataire détenteur du bail donc toujours juridiquement possesseur de la somme constitutive de cette garantie.

Résiliation pour Droit de Reprise.

Elle concerne la faculté de pouvoir procéder à la résiliation du contrat écrit de location (six années) en cours de bail dans les conditions affirmées identiques soit pour le locataire, soit pour le propriétaire (cf. art 13 Loi) sous préavis de trois mois.

L'exposé des motifs souligne « ... par souci d'équilibre... » et le rapporteur du projet de Loi précise sur ce même point que cette initiative de résiliation de la part du bailleur « ... comme l'ont préconisé les Commissions » va permettre à celui-ci de « ... récupérer le local pour son logement ou pour l'exercice d'une activité professionnelle, à son bénéfice ou celui de ses proches. »

En avançant ainsi de tels arguments d'équilibrage entre Preneur et Bailleur le législateur excipe de sa bonne conscience.

Il commet ce faisant une contre vérité évidente :

En effet, pour le locataire, il ne peut s'agir que d'une personne protégée, c'est à dire Monégasque ou ayant de solides attaches avec Monaco. Cette protection résulte soit des dispositions d'ordre public des Lois antérieures soit de l'inscription en cette qualité sur le registre ad hoc prescrit par la Loi N° 1.235 (art. 6 et 7).

Pour le propriétaire, les conditions très strictes exigées, de son locataire pour pouvoir bénéficier d'un logement en secteur protégé ne sont nullement reprises et étendues par la Loi N°1.235 au propriétaire donnant congé en utilisant son récent droit de reprise suite à l'acquisition du logement à titre onéreux.

Il s'agit pourtant des mêmes conditions que celles exigées des personnes protégées ci avant énumérées. En outre sous l'empire des anciens textes le propriétaire devait avoir acquis son bien, soit par voie successorale, soit par acte authentique depuis dix ou cinq ans ; le délai de congé était sous préavis de douze mois ; les lieux devaient être occupés dans les trois mois et effectivement pendant 36 mois sous peine de déchéance et versement au locataire, irrégulièrement évincé, d'une indemnité égale à cinq années de loyers. (Loi N° 497 et O.L N° 669 articles 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33)

Exemple précis : Ainsi une personne fortement nantie résidant à l'étranger pourra en toute quiétude acheter, par mandataire de Monaco interposé, et à haut prix spéculatif un appartement sans avoir fait l'objet d'une enquête préalable de moralité. Ce logement sert depuis longue date de résidence principale à un locataire monégasque ou à une personne protégée ayant pu même jadis y être née.

L'opération de vente réalisée, le nouveau propriétaire, dans le respect des dispositions latitudinaires de l'article 13 aura toute faculté, sans conditions préalables de liens effectifs et affectifs avec la Principauté de signifier la résiliation de son bail en utilisant son droit de reprise acquis au travers d'une simple opération d'investissement. L'évincé, bien que protégé, disposera d'un délai de **TROIS MOIS** pour vider les lieux ainsi acquis par un tiers ressortissant de l'étranger au détriment de l'habitant autochtone. Son unique recours sera de se faire inscrire comme tel sur le registre ad hoc.

Cet exemple est symptomatique. **Il s'agit bien d'une inégalité évidente et tangible.** Elle est génératrice, pour l'intéressé acculé au départ, d'un cas typique, celui d'une véritable éviction l'affectant à 100% dans son droit au logement.

Résiliation pour Promotion Immobilière.

Elle peut s'effectuer, en particulier, à l'occasion d'une opération promotionnelle immobilière, démolition de l'immeuble ancien, construit avant le 1^{er} septembre 1947 relevant de la Loi N° 1.235 (article 14), suivi de la reconstruction d'un immeuble neuf selon les normes d'urbanisme en vigueur en particulier parasismiques..

Elle permet à un promoteur propriétaire, personne physique ou morale, de Monaco ou de l'extérieur, régulièrement autorisé, c'est à dire détenteur d'un permis de construire, de donner congé en cours de bail, sous délai de six mois, à son locataire ou occupant de bonne foi de vider les lieux au besoin après recours à une décision de justice prononçant l'expulsion en référé.

La Loi précise que le bail sera résilié de plein droit. Mais l'évincé disposera d'un droit au relogement dans d'autres locaux du promoteur au même prix de loyer « ... pour la période du bail restant à courir. »

Cette formulation paraît pour le moins ambiguë. Elle pose problème pour les personnes « âgées de plus de 75 ans ou atteintes d'une maladie grave ou handicap lourd médicalement constaté ou encore pour les locataires « ... ayant plus de 30 ans au moins de présence dans les lieux loués ». (articles 14, 15 et 32)

Les personnes précitées, pour leur vie durant, « ... à titre personnel et intransmissible... bénéficient du renouvellement de plein droit... à l'expiration du bail... sous le régime de la Loi N° 1.235. »

Il en est également du cas des personnes relogées « ... à la suite d'une éviction intervenue en application des articles 14 et 15. » Ceux-ci visent le droit du propriétaire de signifier congé pour démolition et reconstruction.

Ainsi ces trois prescriptions, à effet de « PLEIN DROIT » c'est à dire

- 1) résiliation en cours de bail (art.14),
- 2) relogement pour la période du bail restant à courir (art. 15),
- 3) renouvellement du bail à son expiration (art. 32),

apparaissent revêtir des portées réciproquement antinomiques.

Compte tenu de la portée contraignante des dispositions de l'article 11 du **Pacte International relatif aux Droits Economiques, Sociaux et Culturels** reconnaissant le DROIT DE TOUTE PERSONNE à un logement suffisant, compte tenu aussi, que ces dispositions n'ont fait l'objet d'aucune réserve de la part du Gouvernement de Monaco lors du dépôt des instruments de ratification (O.S N°13.330 – 12 février 1998), les « Personnes Protégées », au sens de la législation monégasque, sont en conséquence à placer dans leur ensemble, sous la protection de ce droit international.

Dans le cas d'espèce elles doivent être alors définitivement relogées dans les nouveaux locaux reconstruits après réception administrative reconnaissant leur état d'habitabilité.

A cet égard les dispositions de l'ancienne Loi N° 986 du 2 juillet 1976 sont à réinsérer dans notre législation ainsi dûment harmonisée avec les principes du Pacte International précité.

Les graves conséquences de l'article 14 de la Loi N° 1.235 constituent, à l'évidence, un état de fait et de droit démonstratif d'une situation non conforme avec le droit au logement

au sens du Pacte International sus évoqué ainsi que de la pratique suivie par les législations intérieures notamment de 1949 à l'an 2000.

La déréglementation introduite par la Loi N° 1.235 en permettant, sous le prétexte des retombées économiques, la substitution d'immeubles neufs reconstruits sur ceux démolis régis par les lois du secteur protégé ancien est susceptible de déclencher un véritable transfert de population par voies diffuses successives.

Ces mouvements sont inexorables mais aussi transfrontaliers d'Etats. Ils ne manqueront pas de s'opérer. En seront victimes des éléments de la population autochtone protégée parce que soumis à des prix de loyers spéculatifs inabordables pour des personnes, « enfants du pays », disposant de moyens financiers non compatibles. Les dérives de jadis constatées pendant 4 ans et 8 mois, lors de l'application de la Loi N° 1.118 attestent encore et confirment cette réalité d'expérience que le gouvernement en le contestant feint d'ignorer.

En sens inverse seront accueillis intra-muros des personnes venant de l'extérieur appartenant à une population fluctuante sans liens effectifs et affectifs avec Monaco. Cependant nantis de gros moyens financiers, attirés par l'absence de fiscalité directe sur le territoire monégasque, ils auront la capacité financière de satisfaire pleinement les exigences sans bornes du cercle restreint des bailleurs promoteurs du cru qu'il convient à ne pas confondre avec l'intérêt général.

Ainsi le « DROIT AU LOGEMENT » promu par les Nations Unies n'aura plus d'effet pratique à Monaco. Ce sera le résultat d'une "discrimination" somme toute basée sur la "FORTUNE" (article 26 du Pacte Relatif aux Droits Civils et Politiques ratifié par l'Ordonnance Souveraine précitée).

Fixation des prix de Loyers.

- Logements devenus vacants soumis à un contrat écrit de location au cours des six années de 2001 à 2006 incluses en faveur d'une personne protégée (article 18). Le montant est fixé par le bailleur. Il est établi par référence :

- au loyer appliqué dans le même secteur d'habitation,
- pour des locaux comparables,
- situés dans le même quartier ou voisin,
- dans des immeubles de qualité similaire,
- présentant des prestations équivalentes.

La formulation des prescriptions ci-dessus demeure cependant du domaine de l'imprécision. Les rapports de commissions n'apportent aucun élément indicatif utile. Quant à « l'exposé des motifs » il se limite à la mention générique « ces dispositions visent à conduire le propriétaire à un niveau correspondant à celui du marché, c'est à dire aux prix des loyers constatés dans des logements comparables situés alentour ».

Or les deux secteurs immobiliers ne sont pas fondamentalement comparables.

Celui de l'article 18 ne concerne que les immeubles construits antérieurement au 1^{er} septembre 1947. Ils ont tous été édifiés sans normes antisismiques. Ce n'est pas le cas pour ceux du secteur postérieur à cette date. Pour ces constructions à normes parasismiques obligatoires elles sont intervenues à dater de septembre 1966.

A titre indicatif les statistiques officielles (an 2000) font apparaître en achèvement immobilier :

- de 1949 à 1967 : 317 immeubles avec 4.641 logements.
- de 1968 à 2000 : 301 immeubles avec 8.479 logements.

Quant aux prix de loyers à prendre pour référence, ils doivent être écartés s'il s'agit de prix spéculatifs « ... ***le mouvement spéculatif dont font l'objet les locaux du secteur libre s'oppose à ce que le montant de leurs loyers puisse être pris comme terme de comparaison avec les prix pratiqués dans le secteur protégé dans lequel cette notion est totalement étrangère.*** » (Tribunal Suprême –Association des propriétaires c / Etat de Monaco –14 octobre 1981)

Quant aux prix résultant de l'application des Lois N° 887 ou N° 888, il est rappelé qu'ils sont laissés à l'entière appréciation des bailleurs.

Seuls demeurent discutables les montants de loyer de logements devenus vacants libérés par la Loi N° 1.118 puis objet de recadrage à posteriori par la Loi N° 1.159.

Cette situation étant susceptible d'aboutir sur un désaccord de négociation entre candidat locataire et bailleur propriétaire il y a lieu de constater que, pour autant, le législateur n'a pas prévu un règlement arbitral pour lequel la commission ad hoc aurait pu recevoir compétence (Loi N° 1.235 article 24 à 29).

- Logements occupés par les locataires détenteurs du bail écrit de six ans 2001 à 2006

Dans leur grande majorité ils sont soumis aux augmentations cumulatives de 13% l'an, plus le versement du droit au bail de 1% sans justification probante du législateur malgré un ensemble de majorations subies ou programmées entre 1949 et 2006 représentant une variation devant atteindre un pourcentage général de..

+ 31.651 %

Il y a lieu de préciser que le législateur par l'article 42 de la Loi N° 1.235 a convenu qu'au plus tard le 1^{er} janvier 2006 les prix des loyers de l'ancien secteur protégé seraient intégralement déréglementés.

ETONNANTES ABROGATIONS.

L'article 40 portant désignation spécifique des Lois ou Ordonnances Lois abrogées se termine par l'alinéa : « SONT EGALEMENT ABROGEES TOUTES DISPOSITIONS CONTRAIRES A LA PRESENTE LOI. »

Ainsi, par le biais de cette formule péremptoire, des clauses normatives et droits législatifs essentiels sont globalement, purement et simplement supprimés.

C'est pourquoi il a paru souhaitable de présenter un relevé sous forme de tableaux synoptiques ci-après :

CONCERNANT LA QUALITE DES PERSONNES PROTEGEES

Références Antérieures	Définitions de Droits Antérieurs	Suites Réservées Par la Loi N° 1.235
<p>-----</p> <p>Lois N° 497 – 669 986 – 1.118 1159</p>	<p>-----</p> <p>Critères à présenter pour avoir la qualité de « Prioritaire puis Protégé » si naissance hors Monaco mais résidence principale en Principauté jusqu'à majorité + activité professionnelle suffisante, durée > 10 ans.</p>	<p>-----</p> <p>S'agissant de « Gens du Pays » ils sont évincés par la Loi. Seul le Ministre d'Etat peut faire une dérogation sans autre précision. Demeurent protégées les seules personnes nées à Monaco [art.3] sous conditions restreintes.</p>
<p>REMARQUES : - L'élimination d'accès à la qualité de « Protégés » pour les « Gens du Pays » précédemment reconnus comme tels n'est pas assortie d'une motivation.</p> <p style="padding-left: 40px;">- La décision dérogatoire ministérielle (article 36, alinéa 3 _ Loi 1.235) est d'autant plus arbitraire qu'elle n'a pas à être motivée. En cas de refus il n'y a pas de possibilité d'utiliser une voie de recours ad hoc donnant toute garantie.</p> <p style="padding-left: 40px;">En outre AU CAS PAR CAS le pouvoir exécutif dispose de la facilité de procéder au déclassement d'office d'un titre de séjour de « Résident Privilégié » transformé en « Ordinaire » soit à son retrait pur et simple sans voie d'appel spécifique, indépendante, objective et contradictoire.</p>		

ABANDON DE L'ORDRE CHRONOLOGIQUE DES PERSONNES PROTEGEES.

Références Antérieures	Définitions de Droits Antérieurs	Suites Réservées Par la Loi N° 1.235
<p>-----</p> <p>Lois N° 1.118 art. 8 18/07/1988</p>	<p>-----</p> <p>« la location doit être consentie dans l'ordre de préférence résultant des dispositions de l'article 5... » (il s'agit de l'article portant définition des personnes protégées)</p>	<p>-----</p> <p>la mention ci-contre n'a pas été reprise dans le nouvel article de la Loi. L'exposé des motifs à l'article 35 précise que « la suppression de l'ordre de priorité entre les catégories de personnes protégées pourrait entraîner... la fin de l'obligation d'affichage... » Pour sa part le rapport parlementaire n'a formulé aucun commentaire sur cet abandon.</p>
<p>REMARQUES : L'abandon de l'ordre chronologique constitue un désavantage certain à l'encontre des personnes reconnues protégées de nationalité monégasque et ceux d'affinités avec elles.</p> <p style="text-align: center;">Cette mesure est de nature à porter obstacle à l'accès des monégasques nouveaux candidats aux rares logements devenant vacants et à augmenter d'autant le nombre important de nationaux en attente sur la liste de candidats au logement dans un immeuble domanial de l'Etat déjà sursaturé, réservé à leur intention.</p> <p style="text-align: center;">D'après les estimations, généralement admises, on évolue entre 350 et 500 demandes actives émanant de candidats nationaux à un logement domanial d'Etat.</p> <p style="text-align: center;">Il semble prudent aujourd'hui pour limiter l'aggravation de cette sursaturation de revenir au respect de l'ordre chronologique prescrit par la législation antérieure.</p>		

RETRAIT DU DROIT DE PREEMPTION DES LOCATAIRES.

Références Antérieures	Définitions de Droits Antérieurs	Suites Réservées Par la Loi N° 1.235
<p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;">O.L N° 669 Article 40 17/09/1959</p>	<p style="text-align: center;">-----</p> <p>Hors le cas des cessions aux enchères, le droit de préemption est accordé au locataire ou occupant. La procédure prévoit : information du locataire par propriétaire comprenant entre autres la date de cession, son prix et conditions demandées. Cette communication vaut offre de vente. Le locataire bénéficiaire dispose d'un délai de 10 jours de préemption ; s'il refuse, la vente peut se faire à un tiers au même prix sinon faculté d'annulation de la cession à titre onéreux.</p>	<p style="text-align: center;">-----</p> <p>Le 30 juin 2000, dans le cadre du rejet par le Conseil National d'un projet N° 700 il était prévu (art.41) : en cas de cession onéreuse un droit de préemption en faveur de l'Etat. Ce droit était « subsidiaire à celui reconnu au locataire... » institué par l'art.40 de l'O.L N° 669. Lors du vote de la Loi N° 1.235 le 22/12/2000 cette formule de subsidiarité n'a pas été reprise. Ainsi le droit de préemption du locataire lui a été retiré. Absence de commentaire justificatif par exposé des motifs. Le rapport parlementaire évoque un éventuel obstacle à une opération d'intérêt général.</p>
<p>REMARQUES : L'exposé des motifs du projet N° 700 rejeté précisait nettement : « L'Etat ne peut toutefois exercer son droit de préemption que si le locataire refuse d'exercer le sien... ».</p> <p>De son côté, le rapport des commissions justifiait leur position de rejet de la préemption de l'Etat : « Elles y ont vu une source de nuisance pour les intérêts économiques de la Principauté, générant de surcroît, une étatisation accrue en ce domaine et de nature à décourager les investisseurs ainsi qu'à faire obstacle aux opérations immobilières privées. »</p> <p>Quant au droit de l'Etat en subsidiarité à celui du locataire le même rapport exposait sur ce point que son maintien pouvait « ..ainsi, le cas échéant,, faire obstacle à une opération d'intérêt général...ce qui a également contribué au rejet par les commissions des dispositions concernées. »</p>		

**CONCERTATION GOUVERNEMENT – CONSEIL NATIONAL
POUR DERNIERE ETAPE DEREGLEMENTATION PRIX DES LOYERS.**

Références Antérieures	Définitions de Droits Antérieurs	Suites Réservées Par la Loi N° 1.235
<p>-----</p> <p>Loi N° 1.212 Art.5 29/12/1998</p> <p>-----</p> <p>Loi N° 1.226 29/12/1999 article unique</p>	<p>-----</p> <p>Le 30 juin 2000 était la dernière date arrêtée pour fixer en commun, Gouvernement et Conseil National, le nouveau régime du secteur locatif ancien d'habitation construit avant le 1^{er} septembre 1947.</p> <p>Le Conseil National rejetait à l'unanimité un premier projet gouvernemental portant le N° 700 ce même jour. Début août 2000 il fut suivi d'un 2^{ème} projet N° 705, puis d'un 3^{ème} projet N° 710 déposé en novembre.</p>	<p>-----</p> <p>Le 3^{ème} projet ci-contre est devenu la Loi N° 1.235 promulguée le 28 décembre 2000. Son article 42 édicte : « au plus tard à l'échéance des cinq années d'application de la présente Loi (<i>soit le 31/12/2005</i>)... » il sera, de concert, procédé « ...à une évaluation des conséquences de ce texte..., afin d'apprécier l'opportunité d'établir les modalités d'un système permettant, <i>dès 2006 la libre fixation des loyers entre propriétaires et locataires.</i> »</p>

REMARQUES : L'examen prescrit par la Loi sur l'opportunité d'un système de libre fixation des loyers n'implique nullement l'obligation d'y aboutir.

Dans l'hypothèse où un consensus législatif ne serait pas dégagé pour le 1^{er} janvier 2006 quel serait alors le nouveau régime de fixation des loyers ?

Le rapporteur parlementaire du projet de Loi a apporté la réponse en se référant à une interprétation gouvernementale exposée en cours de séance plénière interne d'études.

Dans le cas d'absence « .. d'une concertation ne débouchant pas sur un consensus...au terme de ces échanges **LA SITUATION ABOUTIRAIT A UNE LIBERTE TOTALE DE FIXATION DES LOYERS POUR TOUS LES LOCAUX CONCERNES... ».**

En séance publique dans sa réponse, le Ministre d'Etat, a acquiescé à cette interprétation en précisant « ...**L'ABSENCE DE VOTE D'UNE TELLE LOI ABOUTIRAIT SANS DOUTE A UNE LIBERTE DES LOYERS POUR LES LOCAUX CONCERNES... ».**

L'assemblée législative non seulement s'est auto-circonsrite à une seule solution, la déréglementation de la fixation des loyers, mais a pris par avance position comme si entre les années 2000 et 2005 l'assemblée serait constituée de la même composition politique monolithique.

Année 2001 – 6 novembre.

Faits :

Le Tribunal Suprême de la Principauté rend sa décision sur un recours diligenté par l’A.L.M le 27 février 2001.

- Celui-ci avait pour finalité de faire déclarer la Loi N°1235, promulguée le 18 décembre 2000, INCONSTITUTIONNELLE ainsi que ses deux textes réglementaires d’application ordonnance souveraine, arrêté ministériel.
Dans son arrêt la Cour rappelle que le « Droit au logement » est reconnu par l’article 11-1 du « Pacte International relatif aux Droits Economiques Sociaux et Culturels » rendu exécutoire en Principauté, avec effet au 28 novembre 1997, par l’Ordonnance Souveraine N°13.330 du 12 février 1998.
- Ce même droit ne fait pas partie cependant du titre III de la Constitution traitant des libertés et droits fondamentaux **au regard desquels le Tribunal Suprême peut être saisi de recours.**
- En conséquence la haute instance judiciaire a considéré qu’il ne pouvait être invoqué pour demander l’annulation de la Loi attaquée et, de ce fait, s’est prononcée pour le rejet de la requête soumise par l’A.L.M.
- Par contre, les nouvelles conditions de ressources imposées par la Loi N°1235 pour bénéficier de la qualité de « Personne Protégée » en vue de postuler à un logement vacant du secteur immobilier constituaient, elles, une violation du principe d’égalité. La Cour a donc prononcé l’annulation de l’article 2 de la Loi contestée et partagé les dépens entre les parties, A.L.M et Etat de Monaco.

Commentaires :

Contrairement à certaines affirmations erronées gouvernementales, **la Cour n’a donc pas formellement reconnu la Loi N°1235 conforme à la Constitution**. Elle s’est limitée à un constat, celui de l’absence du Droit au Logement au titre III de notre Loi Suprême, tout en le reconnaissant par ailleurs au titre du Pacte International sus visé.

Année 2002 – 24 juin.

Faits :

C'est au cours de la dernière décade de la session ordinaire de printemps, mais à un peu plus d'un semestre d'écart de l'échéance de la législature, que le Conseil National, dans sa composante politique monolithique a cru devoir délibérer en séance publique sur un projet N°732 rectificatif de la Loi N°1235 du 28 décembre, déposé à l'initiative du Gouvernement Princier le 21 mars 2002 et analysant les premiers effets de la dite Loi.

Commentaires :

Devenu la Loi N°1256, promulguée le 12 juillet 2002, elle rectifie certaines dispositions de la Loi N°1235 dans un sens extensif de son champ d'application vis à vis de propriétaires bénéficiaires en nombre restreint.

Dans un autre sens elle circonscrit, plus strictement, les conditions d'application de la clause permettant à l'Etat, pour des considérations spécifiques d'ordre urbanistique, de se substituer à un acheteur lors « d'aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur des immeubles ou des logements relevant des catégories 2C, 2D, 3 et 4... » et dans des secteurs « ...géographiques définis par Ordonnance Souveraine ou d'ordre social... ».

Selon l'exposé des motifs ces modifications se justifient pour « ...rétablir la situation antérieure au vote de la Loi N°1235... » ou d'éviter de remettre en cause certaines situations (créant ainsi) ...une incertitude juridique préjudiciable à la sécurité des transactions ».

Ce souci ainsi manifesté permet un autre constat factuel, celui de modification de la Loi N°1235 en facilitant ses objectifs en faveur de la propriété.

*** Année 2002 – Période pré-élections pour le renouvellement du Conseil National ***

Faits :

En matière de logements locatifs soumis aux dispositions de la Loi N°1235 l'annonce de la formation d'une liste d'opposition aux conseillers nationaux sortants a eu pour effet une prise de position des candidats déclarés s'élevant contre les graves conséquences en résultant à court, moyen et long terme.

Sous le vocable de « **Vous Avez la Parole** » une innovation consistant à une enquête – sondage direct de tous les citoyens monégasques, membres du corps électoral, a permis de recueillir leurs positions, souhaits et volontés.

Cette opération initiée par les candidats potentiels et opposants, conduite par l'organisme spécialisé I.P.S.O.S, a eu pour résultat probant sur les 1304 personnes ayant répondu au questionnaire de **se déclarer d'accord à 92%, soit 1200 monégasques, avec la phrase « Il faut permettre aux enfants du pays de demeurer en Principauté » (octobre2002).**

Commentaires :

Après la constitution de la liste unissant, sous l'intitulé de « **Union Pour Monaco** » U.P.M, les candidats de trois organisations politiques existantes, les Monégasques lors des réunions publiques d'informations et débats, par leurs applaudissements substantiels, manifestèrent leur ferme volonté de soutien à la politique de logement ainsi préconisée en faveur des enfants du pays. « ...il faut permettre aux enfants du pays de continuer à habiter en Principauté. **Ils forment avec les Monégasques une véritable communauté de cœur. C'est l'identité de Monaco, son image internationale et donc son avenir qui sont en danger aujourd'hui** ».

*** Le Premier Semestre ***

Année 2003 - 9 février.

Faits :

Marqué, au début, par un événement institutionnel d'importance historique : celui du renouvellement de notre Parlement Monégasque.

Les modifications constitutionnelles introduites par la Loi de révision N°1249 du 2 avril 2002 ont porté au Conseil National le nombre de sièges de 18 à 24 ; l'âge des électeurs ramené à 18 au lieu de 21 ans.

A la même date, une loi ordinaire était votée, réformant le mode de scrutin électoral. Une dose de proportionnelle y était introduite.

Commentaires :

Les résultats du scrutin du 9 février 2003 ont changé dans sa quasi-composition la nouvelle législature :

- une majorité de 21 élus sur 24, issue de la même liste « Union Pour Monaco » (U.P.M) ;
- une minorité de 3 élus de la liste des conseillers nationaux sortant de la précédente législature de 18 parlementaires de l' « Union Nationale Démocratique » (U.N.D).

La liste majoritaire a recueilli près de 59% des suffrages exprimés. Ce résultat revient pour une large part à sa position sur le dossier du droit au logement de la population autochtone déclaré : **Priorité des Priorités et Question Vitale pour le pays.**

Année 2003 – 20 février.

Faits :

C'est l'installation institutionnelle de la nouvelle assemblée législative. Désigné Président du Conseil National à l'unanimité de la majorité parlementaire (21 voix) M. Stéphane Valéri ne manque pas dans son discours d'ouverture, de cette séance exceptionnelle inaugurale, de rappeler et d'insister sur le problème du logement locatif des nationaux comme des enfants du pays.

Soulignant que « bien loger tous les Monégasques dans leur pays...sera notre première priorité » le nouveau Président du Conseil National après avoir mis l'accent sur le fait que « les Monégasques ont approuvé le contrat que nous leur avons proposé. » a affirmé avec force « **Nous considérons aussi sur ce point que le maintien sur notre sol d'une population stable, composée traditionnellement des nationaux et d'enfants du pays constitue une priorité vitale pour Monaco..** ».

Se tournant vers le Ministre d'Etat il poursuivit : « **Nous demandons donc solennellement ce soir au Gouvernement d'étudier avec le Conseil National une révision rapide de la Loi N°1235 et de ses articles les plus défavorables aux locataires** comme l'article 13 qui permet, par exemple, à tout nouveau propriétaire étranger d'expulser en trois mois des locataires monégasques et enfants du pays, qui habitent souvent depuis des dizaines d'années dans l'appartement concerné ».

Commentaires :

Une telle exhortation publique émise à un moment aussi intense de la vie politique monégasque par le premier personnage de l'Etat nanti de la légitimité récente conférée massivement par le suffrage universel ne constitue-t-il pas le plus démonstratif des constats factuels ?

Ne devrait-il pas entraîner dans notre pays un virage sans équivoque dans la politique du logement à conduire en faveur des monégasques, de leurs proches, comme des enfants et des gens du pays ?

A cet égard le Gouvernement Princier se trouve, en cette circonstance, placé « au pied du mur ».

Le moment est venu pour lui de remettre les textes en concordance avec les déclarations ministérielles de bonnes intentions.

Année 2003 - 18 mars et 8 mai.

Faits et commentaires :

Pour sa part, une délégation de notre association est reçue en toute première priorité par le bureau de l'assemblée. Puis le Conseil d'Administration de l'A.L.M travaille d'arrache pied. En seconde rencontre une délégation lui remet une étude préconisant dix mesures législatives de sauvegarde à prendre d'urgence.

Elles concernent plus particulièrement par rapport à la Loi 1235 :

- un élargissement de la définition des personnes protégées en faveur de certaines catégories de gens du pays évincées ;
- la suppression pour le propriétaire, fut-il acquéreur très récent et demeurant hors du territoire, de résilier en cours de bail la location en vue de l'occuper par lui ou sa proche famille sans avoir à justifier d'une durée de résidence antérieure à Monaco ;

- l'impossibilité pour un promoteur propriétaire de mettre un terme, par anticipation, au bail en cours pour vider les lieux sous six mois afin de démolir et reconstruire un immeuble au travers d'une opération financière d'urbanisme autorisée sans avoir obligation, à la fin de celle-ci, de le reloger, si l'intéressé le désire, comme cela est la faculté légale depuis 1976 pour le locataire.

Cette disposition de la Loi 1235 s'avère dangereuse. Elle revêt, à moyen terme, un amenuisement effectif, sans contrepartie, des locaux devant devenir vacants au détriment du maintien à Monaco de sa population autochtone.

Le gel des majorations annuelles de 13% de 2004 à 2006. **Celles-ci ont été arbitrairement fixées sans démonstrations ni justifications probantes.**

Année 2003 – 27 mai.

Faits :

Au cours d'une audience accordée par le Ministre d'Etat, S.E.M. Patrick Leclercq entouré de ses collaborateurs, remise par la délégation du C.A du document de l'A.L.M déposé au Conseil National sur les dix mesures législatives à prendre d'urgence ainsi que des textes des interventions et des deux motions objets de la réunion du 22 mai 2003 du **Collectif du « Droit de vivre à Monaco »**.

En outre les principales mesures demandées étaient, elles-mêmes, assorties d'une requête relative à la convocation d'une réunion, sur ce sujet, de la Commission Mixte d'Etude du Problème du Logement.

Année 2003 – 20 juin.

Faits :

Conformément à ses annonces et engagements, dans le cadre de sa session ordinaire de printemps, le Conseil National tient une séance publique consacrée à l'examen d'une proposition de Loi N°166 initiée des 21 élus composant l'unanimité de la majorité parlementaire.

Ce texte de propositions, adopté également à l'unanimité des parlementaires présents de la majorité, apporte à la Loi N°1235, ainsi contestée dans le pays et pour une très large part, les réponses positives à l'attente de l'opinion publique.

Commentaires :

Cette Proposition de loi répond positivement aux attentes de notre association quant à la rectification des plus graves modalités apparues lors de l'adoption de la Loi N°1235 par le précédent Conseil National. Celle-ci mettait en jeu les principes mêmes de maintien en Principauté d'une population autochtone aux attaches profondes avec le pays (nationaux, enfants du pays, gens du pays).

Le Contenu de la Proposition de Loi Adoptée.

Il résulte de « l'exposé des motifs » lui-même et du dispositif présentés par le rapporteur Président de la Commission de Législation de l'Assemblée Me Jean-Pierre Licari.

On y relèvera tout particulièrement, sous forme concise, les idées, passages ou formules extraits ci-après :

- **La loi 1235** : est socialement inadaptée. Elle a été fortement défendue par la précédente législature. Ses conséquences humaines sont dramatiques.
- **Nécessité d'une population stable** : pour Monaco, pour un Etat c'est la composante essentielle de son identité nationale, de sa souveraineté.
- **Au plan économique** : c'est la population stable qui consomme sur place. Elle assure la pérennité de l'emploi. Elle garantit un afflux régulier de TVA et de cotisations sociales.
- **Au plan de l'environnement** : elle limite les nuisances liées à la circulation ou provenant de l'extérieur.
- **La loi 1235** : c'est la précarisation de la situation des locataires, le propriétaire pouvant sans motif particulier donner congé.
- **Pour les prochains baux** : la priorité serait donnée par les propriétaires aux locataires pouvant assumer des loyers du secteur libre : **c'est la notion de personne protégée vidée de sa substance.**
- **La proposition de loi** : elle vise en particulier 24 points :
 - 1.** instauration du renouvellement de bail de plein droit, 6 ans de durée
 - 2.** possibilité d'augmentation des loyers proposés 6 mois avant échéance du bail par le propriétaire
 - 3.** en cas de désaccord, celui-ci, sous délai de 3 mois, peut saisir la commission arbitrale à défaut proposition caduque et maintien du loyer en vigueur.
 - 4.** en cours de bail augmentation possible des loyers par indexation/indice des prix (INSEE – hors tabac) moyenne sur quatre trimestres
 - 5.** augmentations annuelles prévues (13% chaque année de 2002 à 2006) ramenées aux taux indexés des paramètres ci-dessus
 - 6.** suppression de l'augmentation annuelle de 7% pour les baux antérieurement régis par la loi n°1118 (18/07/88) car les loyers sont suffisamment élevés
 - 7.** droit de reprise pour les propriétaires enserrés dans un certain nombre de règles assouplies (voir ci-après)
 - 8.** suppression du droit de « reprise express » ci-dessus évoqué
 - 9.** obligation de relogement en cas de reconstruction pour les locataires nationaux, occupants le local depuis 30 ans et plus ou âgés de plus de 70 ans ou atteints d'un handicap lourd ou d'une maladie grave
 - 10.** droit de préemption de l'Etat élargi à toutes catégories d'immeubles construits avant le 1^{re} septembre 1947 en 1^{er} rang
 - 11.** droit de préemption rétabli en faveur des locataires mais en 2nd rang
 - 12.** élargissement de la notion de « personnes protégées » aux gens du pays y résidant au moins depuis 40 années, ou y résidant après leur naissance pendant 18 années sans interruption permettant ainsi d'atteindre l'âge de la majorité
 - 13.** prise en compte des périodes d'obligations militaires dans le décompte de la durée de résidence à Monaco

- 14.** suppression de l'inscription obligatoire sur registre ad hoc pour être reconnue personne protégée, laquelle est une situation juridique se suffisant à elle-même
- 15.** condition de ressources supprimées (décision du Tribunal Suprême du 6 novembre 2001)
- 16.** relocation d'un local devenu vacant soumise à l'obligation d'une remise en état par le propriétaire sous contrôle et agrément d'une commission technique habilitée
- 17.** nouvelle réglementation du droit de reprise au profit du propriétaire ou d'un proche parent prédéterminé si le bailleur a le même rang de protection que le locataire évincé
- 18.** droit d'utilisation de reprise limité à une fois pour le propriétaire ou son bénéficiaire en cas de non-respect, possibilité de versement d'une indemnité plus forte amende et sanction civique
- 19.** suppression de la clause de référence du nouveau loyer proposée par le bailleur dans un même secteur pour des locaux comparables ainsi que de la liste des références ayant servi à déterminer le dit loyer
- 20.** allongement de certains délais d'opposition
- 21.** limitation annuelle des loyers à deux fois la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice de référence
- 22.** suppression du renouvellement de plein droit maintenu à certaines personnes protégées remplissant des conditions prédéterminées le renouvellement de plein droit étant devenu la règle générale pour tous les locataires concernés
- 23.** rétablissement du droit d'affichage (des locaux offerts à la relocation) ainsi que publication au journal de Monaco et déclaration au service du logement
- 24.** rétablissement de la clause générale d'ordre public y compris la mention habituelle déclarant : « abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi » en particulier celles existante dans les baux en cours.

Commentaires :

Dans le passé un usage constant était observé par le Gouvernement ;il consistait à l'occasion du vote après débat public d'une proposition de loi d'initiative parlementaire à s'abstenir de toute intervention ou prise de position préalable.

Le Ministre d'Etat en la circonstance s'est limité à préciser vouloir s'en tenir aux nouvelles dispositions constitutionnelles régissant la procédure à suivre en matière de « proposition de loi ».

Détails de la Procédure :

En un premier temps, dès la notification du vote d'adoption, le Gouvernement Princier dispose, à son appréciation, d'un délai de 6 mois à dater de la réception de la proposition, soit en la circonstance, **première échéance le 20 décembre 2003.**

S'agissant d'un délai maximum le Gouvernement a cependant toute latitude pour l'écourter. Dans le pire des cas, il peut ne rien décider jusqu'à la date limite. Dans cette dernière hypothèse, il doit soit la rejeter, et la loi 1235 demeure en l'état, soit l'accepter tout en déclarant vouloir la transformer en Projet de Loi éventuellement amendé. Pareil amendement peut être de son fait avant le dépôt devant l'assemblée ou faire l'objet d'une initiative parlementaire en cours d'examen d'étude ou discussion publique.

Dans ce cas c'est la procédure ordinaire qui doit être observée. L'amendement proposé peut être alors présenté par une commission ou par un conseiller national. **De tels amendements sont obligatoirement votés** avant l'adoption des dispositions du projet de Loi lui-même.

S'il s'agit d'une proposition de Loi acceptée à transformer en projet de Loi, selon les nouvelles prescriptions 2002 de la constitution modifiée, un second délai d'une plus longue durée fixé à un an est enclenché, soit en la circonstance, **une seconde échéance fixée au 20 décembre 2004**, est laissée au Gouvernement Princier. Ce délai débute après l'expiration du premier délai de six mois.

La période estivale est mise à profit par l'A.L.M Une sérieuse étude de la proposition de Loi est entreprise.

Année 2003 - Août.

Début août, l'A.L.M émet quelques remarques ou suggestions relatives à :

- la longueur de la durée obligatoire de résidence à Monaco pour être reconnue « personne protégée » :40 années sans interruption,
- dans les baux écrits, la mention de la surface habitable devrait devenir une clause de rigueur,
- la composition de la commission arbitrale des loyers devrait être représentative, donc composée, des seuls propriétaires et locataires tributaires du secteur protégé,
- **le droit de reprise ne devrait concerner que les propriétaires personnes physiques.**

A l'exception de catégories de locataires ou occupants super protégés ; monégasques ou personnes occupant le même logement depuis au moins 30 ans ou personnes âgées de plus de 70 ans ou atteints d'un handicap lourd ou d'une maladie grave dûment constatée, le maintien des articles 14 et 15 de la loi 1235, constitue pour l'A.L.M une sérieuse préoccupation.

Instituées par la loi n°986 du 2 juillet 1976 la protection des locataires à l'égard des promoteurs consistait, après reconstruction achevée, à un relogement définitif dans des conditions financières certes plus favorables pour le propriétaire. Le nouveau dispositif met dangereusement un terme aux mesures de maintien en Principauté des enfants et gens du pays non monégasques que tout un chacun, dont le Gouvernement en premier, affirmait vouloir protéger en pérennisant le secteur.

Pour les intéressés, à moyen terme, il s'agit là d'une brèche certaine génératrice d'évictions forcées. C'est le retour à une zone de non droit. En 1976 le co-législateur, le Gouvernement Princier, pour justifier la Loi n°986 n'avait pas manqué déjà de le souligner. Pour sa part en effet, dans l'exposé des motifs il jugeait **indispensable : « d'intervenir...pour pallier dans l'intérêt général, les insuffisances constatées dans le droit en vigueur. »**

En cette année 2004 la similitude de situation demeure actualisée, voire aggravée. A noter que de 1976 à 1999 inclus, malgré les contraintes de la Loi 986, 7778 autorisations de construction de logements d'habitation ont été délivrées, dont 1708 au nouveau quartier de Fontvieille, gagné par endiguement maritime. Or les taux de loyers pratiqués dans les logements d'habitation du secteur dit « libre » sont inabordables.

Pareille faille législative est de nature à privilégier les dix plus gros propriétaires de Monaco. Certains d'entre eux disposent d'attaches à des groupes financiers de promoteurs extérieurs à la Principauté imbriqués au travers de personnes morales diversifiées (il existe 7000 Sociétés Civiles Immobilières [SCI] à Monaco). Ceux-ci viennent opérer dans un pays où le foncier comme l'immobilier, y compris dans le domaine des plus-values, ne sont redevables d'aucune fiscalité directe ou indirecte. A cet égard, par effet compensatoire, ils devraient eux, continuer à demeurer soumis aux prescriptions légales de 1976 (Loin°986). Il s'agit là d'une question de principes à connotation éthique.

Un constat s'impose. Il remonte à 1869 lorsque dans sa largesse de vue S.A.S le Prince Charles III a, par Son ordonnance du 8 février, aboli toutes impositions directes en Principauté (foncières, personnelles, mobilières et commerciales des patentes). Sa louable intention a été solennellement exprimée en exergue de Sa Promulgation par la mention suivante : **« voulant donner à nos sujets bien aimés un nouveau témoignage de notre sollicitude... »**

Or quelques décennies auparavant le terme « sujet », par ordonnance de 1822, avait remplacé celui générique utilisé précédemment par réminiscence de l'ancien droit coutumier sous le mot de « habitant ».

Ainsi le sort généreux réservé à « l'habitant » devenu en 1822 « sujet » ne pouvait être exclusivement appliqué qu'à des personnes physiques et non morales sans discrimination catégorielles.

Aujourd'hui en ce début de millénaire par l'effet combiné des articles 14 et 15 de la Loi 1235 du 28 décembre 2000, cette générosité se trouve être alors, de facto, étendue au profit de quelques groupes financiers de personnes morales situés hors des limites d'Etat de la Principauté c'est-à-dire d'intérêts privés d'ordre spécifiquement pécuniaire et pour leur grande part anonymes.

Un tel transfert intervenu dès l'an 2000 ne manquera pas par dérives perverses compensatoires d'engendrer par effet d'exclusion des catégories d'habitants descendant des populations d'origines qu'étaient les personnes physiques, requalifiées « sujet » : les enfants et gens du pays.

Année 2003 - Septembre – Octobre.

Le Gouvernement n'ayant manifesté courant août aucune intention ou suite officielle à réserver à l'importante proposition de loi ainsi adoptée par la représentation nationale, l'A.L.M a tenu à se manifester auprès du Ministre d'Etat par un courrier en date du 23 août.

Elle s'est estimée fondée d'insister sur sa demande de convocation de la commission mixte d'étude du problème du logement instituée par ordonnance en février 1959. **Celle-ci confère à la consultation un caractère obligatoire.** L'A.L.M y détient une représentation légitime, puisque réglementaire. Il était souhaité, par souci de rapidité et d'efficacité, la convocation d'une prochaine réunion à fixer entre le 10 et le 20 septembre. La réponse ministérielle en date du 11 septembre fut négative.

Dans ces conditions, le temps restant disponible se situant du 20 au 31 décembre dans un délai très limité d'une décade entraînant de droit au 1^{er} janvier la troisième majoration de 13% des loyers, le « **Collectif pour le Droit de Vivre à Monaco** » s'est réuni en urgence.

Regroupant les associations des Retraités, des Locataires (URM – A.L.M) la fédération des syndicats de salariés, **Union des Syndicats de Monaco** (USM), il a été convenu d'entreprendre une « large action publique pour obtenir le gel des majorations des loyers programmées pour 2004 ». Une Loi par procédure législative d'urgence était cependant nécessaire à cet effet.

C'est ainsi qu'a été décidé le recours au droit constitutionnel reconnu dans son titre III – **Les libertés et les droits fondamentaux - c'est-à-dire le droit de Pétition.** (Le texte de celle-ci figure en annexe à la présente).

Signée entre le 5 novembre et le 15 décembre date de remise de l'original de celle-ci au Gouvernement et, en photocopies, au Conseil National. Elle a recueilli 1850 signatures malgré à l'époque l'absence de médiatisation de cette démarche constitutionnelle. A noter que plus de 500 citoyens monégasques de tous horizons et sensibilités ont tenu à en être signataires.

CE RÉSULTAT TRÈS POSITIF AU PLAN DE LA SOLIDARITÉ APPORTAIT UN SOUTIEN DE POIDS DE L'OPINION PUBLIQUE A L'ACTION AINSI ENTREPRISE EN CETTE FIN DE 2003 COMME D'AILLEURS A LA PROPOSITION DE LOI PARLEMENTAIRE ELLE-MÊME.

Année 2003 - 19 Décembre.

A un jour de l'échéance semestrielle constitutionnelle, en séance publique du Conseil National, c'est l'annonce imprévue du Ministre d'Etat. Se référant à l'adoption de la proposition de Loi 166 du 20 juin 2003 et aux discussions postérieures, en groupe de travail mixte informel, avec la haute assemblée ayant abouti à un consensus, le Gouvernement, aux dires du Ministre, s'engage à déposer à la session ordinaire du printemps 2004 un projet de Loi allant dans le sens de l'assemblée. Amendable sur des points techniques à arrêter en commun, « la teneur du projet de Loi » **aura pour « principaux points » les grandes lignes** ci après :

- pour les personnes protégées **une nouvelle catégorie** comprendra celles ayant « résidé à Monaco au moins 40 ans sans interruption »
- une catégorie supplémentaire aussi **concernant les personnes nées à Monaco**, y ayant toujours résidé à condition que l'un de leurs ascendants y réside lui-même au moment de leur naissance
- afin de permettre aux propriétaires de financer les travaux pouvant s'avérer nécessaires aux rénovations, un budget spécifique a été prévu pour l'exercice 2004
- le renouvellement de plein droit pour une durée de six ans des baux sera **abaissé en fin de bail à l'âge de 65 ans au lieu de 75 ans**
- la libre fixation des loyers proposée par le propriétaire pourra faire l'objet d'un refus du locataire, **des garde-fous seront à définir pour éviter des augmentations excessives de loyers aux anciens occupants protégés**
- un an avant l'échéance du bail les nouveaux montants des loyers seront obligatoirement portés à la connaissance du service de l'habitat par le propriétaire ainsi que les références précises justificatives
- le défaut d'accord ouvrira à l'une des parties ainsi qu'au service concerné (la direction de l'habitat) la saisine de la commission arbitrale qui se prononcera avant la fin du bail ou, si la procédure n'a pas abouti à cette limite, le bail sera d'office renouvelé au loyer initial jusqu'à la décision arbitrale
- l'article 13 est modifié par **le retour à la faculté de résiliation annuelle du bail** en faveur uniquement du locataire
- **la réintroduction du droit de préemption** reconnu au seul locataire aura lieu en second rang, après celui de l'Etat, lequel pourrait être étendu à tous les catégories d'immeubles construits ou achevés avant le 1^{er} septembre 1947
- **les augmentations de 13% l'an seront ramenées à la limite de 3,25%** au 1^{er} janvier 2005 et au 1^{er} janvier 2006

- la réglementation de **l'allocation différentielle de loyer** sera modifiée dès le 1^{er} janvier 2004 en abaissant l'âge des postulants bénéficiaires à 65 ans au lieu de 75 ans et en affectant au paiement de leur loyer **au moins 10% de leurs ressources au lieu de 20% précédemment.**

*** Constats ***

Sans vouloir minimiser l'aspect positif des « grandes lignes » rectificatives de la Loi 1235 ainsi listées par le Ministre d'Etat, puis, ayant fait l'objet d'un compromis avec le Conseil National confirmé peu après, à la même séance, par le Président du Conseil National, force est de relever toutefois les constatations ci-après :

1. Les « **grandes lignes** » ainsi énumérées laissent cependant dans l'attente certaines modalités d'importance non négligeables. Elles **sous-tendent la mise au point d'amendements autres**, encore à intervenir, dans l'élaboration finale du projet de Loi. Exposé des motifs comme dispositif seront sans doute à compléter. Ces éléments demeurant donc aujourd'hui inconnus devront alors faire l'objet de débats voire d'amendements selon la procédure préparatoire législative habituelle.
2. Le fait que le Gouvernement Princier, sous les motifs d'opportunité, de concordance de vues en groupe de travail mixte avec le Conseil National, de défaut de temps disponible avant le 20 décembre (échéance constitutionnelle), ait décidé « l'interruption de la procédure législative engagée par le vote de la proposition de Loi n°166 » **aboutit en réalité à un refus public**. Il fait litière de la première initiative d'un nouveau mandat d'un Parlement désigné par le suffrage universel à plus de 87% de sa composition.

Il s'agit là d'une attitude cassante intervenant six mois moins un jour après le vote unanime de la majorité de la représentation nationale, s'écartant d'un esprit démocratique.

Cette position est à rapprocher de celle différente observée par le même Gouvernement Princier après le vote rejet unanime, par la précédente assemblée le 30 juin 2000, d'un premier projet de Loi du logement d'habitation du secteur immobilier ancien. Il s'agissait là d'un ostensible camouflet.

Pourtant en pleine saison estivale de vacances, après avoir néanmoins renoué les contacts avec l'assemblée, le Gouvernement Princier, seulement à 40 jours d'intervalles, a déposé le 10 août 2000 sur le bureau du Conseil National un deuxième projet complet de 42 articles référence n°705. Celui-ci aggravait l'inique texte Gouvernemental refusé par le Parlement le 30 juin en faisant sien les exigences imposées par les élus d'alors encore plus injustes.

Par l'exposé des motifs il explicitait : « ...au terme d'un examen approfondi des observations formulées au sein dudit rapport ; (il s'agit du rapport de la commission de législation ayant proposé le rejet) à un accord concrétisé par l'aboutissement d'un texte législatif. »

Après d'autres modifications, débats et révisions encore plus régressifs ce texte, avalisé par le Gouvernement, est devenu cependant la Loi n°1235 contestée par le Peuple Monégasque lors des élections nationales du 9 février 2003.

3. La comparaison des deux situations à même objet législatif traitant du droit au logement des nationaux, enfants et gens du pays de la population autochtone de la Principauté démontre, à l'égard des élus de la nation, un comportement Gouvernemental pour le moins contradictoire se traduisant par :
 - **30 juin et 28 décembre 2000**, après un échec public consécutif au rejet cinglant, parce qu'unanime du Conseil National, à un projet de Loi Gouvernemental une soumission empressée et immédiate de celui-ci aboutissant dans un délai de six mois au vote d'une Loi aventurière.
 - **20 juin et 19 décembre 2003**, après un vote de la majorité unanime du nouveau Parlement recomposé suite à une modification constitutionnelle améliorant les prérogatives du Parlement dans le domaine de la proposition de Loi, une position d'ordre sectaire aboutissant en six mois à l'interruption d'une procédure constitutionnelle récente à concept plus démocratique.

*** Considérations générales ***

Compte tenu de cette situation d'incertitude, il convient de considérer avec circonspection les engagements solennels émis par le Gouvernement à cette occasion dont le pays a pris acte.

Sa crédibilité ne sera au demeurant acquise qu'au moment où seront à leur tour mis au point, en toute réelle équité, des éléments objectifs et tangibles. Encore faut-il que ceux-ci se concrétisent dans les textes par des dispositions solides, exemptes d'ambiguïté dangereuse parce que susceptible par des effets pervers de vider de leur substance les principes mêmes ainsi énoncés.

Sont en particulier concernées :

- Les personnes protégées, de la clause de 40 années de résidence sans interruption. Elle doit être assortie de dérogations avec leurs durées respectives concernant les absences involontaires de Monaco, aléas de la vie, notamment en cas de maladie, maternité, accidents, études scolaires et universitaires, périodes en temps de guerre (mobilisation, prisonniers, déportés, camps de concentration, blessés) service à l'armée en temps de paix, service obligatoire de travail, etc.
- Les personnes nées à Monaco dont l'un de leurs auteurs doit y résider (quelle durée raisonnable au moment de cette naissance ?)

- La remise en état des locaux devenus vacants. Des dispositions légales très précises doivent en régenter les modalités. Les aides décidées par le Gouvernement seront-elles destinées aux petits propriétaires à revenus locatifs limités ou les gros promoteurs seront-ils les bénéficiaires privilégiés de cette manne de l'Etat ?
- Les personnes exclues du renouvellement de plein droit du bail écrit (moins de 65 ans d'âge et en bonne santé, ou moins de 30 années d'occupation dans le même logement), devraient pouvoir être d'office inscrites sur le registre ad hoc des personnes protégées. Représentant 48% de leur ensemble aux dires du Ministre d'Etat, elles ne peuvent brusquement être privées de cette qualité et devenir sans droit ni titre à obtenir un relogement après le 31 décembre 2006. Pour eux, ce serait la négation du maintien d'un secteur pérennisé évoqué en différentes occasions par le Gouvernement Princier.
- Le droit de préemption de l'Etat venant en premier rang, et non en second ainsi que proposé par le Gouvernement le 30 juin 2000 lors du projet de Loi rejeté par le Conseil National. Ici la notion justificative opposant la primauté de l'intérêt général peut se concevoir.

Dans ce cas les logements mis à la vente et ainsi préemptés, devenus biens de l'Etat, devraient avoir une stricte contrepartie. Ces biens immobiliers acquis dans de telles conditions doivent alors être affectés ipso facto dans le domaine public de l'Etat.

Par contre si l'Etat n'a pas utilisé son droit de préemption, l'occupant ou le locataire ayant la possibilité de faire jouer alors son droit « préemptif » en second rang devrait pouvoir bénéficier, s'il le sollicite, d'aides financières appropriées, facilitant cette opération à des taux incitatifs garantis eux par une hypothèque de premier rang. Ainsi le locataire « personne protégée » deviendrait le propriétaire, monégasque ou enfant et gens du pays.

L'intérêt général le plus fondé n'est-il pas que ceux-ci, dans une large mesure, habitent eux-mêmes un logement dont ils sont propriétaires ? Le gouvernement en est-il conscient ? Mais une telle conception de sagesse et bon sens ne risque-t-elle pas de porter ombrage à de gros intérêts privés de lucre et de spéculation ?

- La fixation des montants de loyers. Elle demeure dans l'opacité. à dater du 1^{er} janvier 2007, elle ne peut être laissée au gré des propriétaires. A cet égard, le document annexe au présent mémoire, apporte les solutions positives nouvelles proposées par l'A.L.M.

Nous considérons que :

- Le « DROIT DE CITÉ » à Monaco est in élément de base essentiel réactivé solennellement par la position du Prince en date du 25 octobre 1999,
- Le « DROIT AU LOGEMENT » internationalement reconnu et proclamé par les deux pactes mis au point par les Nations Unies auxquels la Principauté a souscrit

par Ordonnance Souveraine de ratification N°13.330 du 12 février 1997 ; que pour sa part, le Tribunal Suprême de la Principauté dans ses décisions respectives des 12 octobre 2000 et 6 novembre 2001 n'a pas manqué de préciser que, pour Monaco, ce même droit résultait bien de l'article 11-1 du Pacte International relatif aux Droits Economiques Sociaux et Culturels du 16 décembre 1966.

Aussi pour leur application il convient d'admettre la primauté de ces deux principes éminents.
En conséquence ils s'imposent dès lors à notre législation en matière de logements locatifs d'habitation.

Le recours à l'argument de la libéralisation intégrale des taux de loyers en se fondant sur le retour au « droit commun » même résultant des articles 431, 438 et 439 (reproduits en annexe) n'est pas admissible. Si l'article 24 de la Constitution de 1962 les sous-entend, il y a lieu d'observer par contre que seul la garantie de l'inviolabilité de la propriété fait partie de la norme positive du titre III de notre Loi Suprême, c'est-à-dire ne vise en fait que le seul « DROIT AU RESPECT DES BIENS ».

Quant à l'objection opposant les textes du Code Civil, ceux-ci remontent aux décennies 1880 et 1910. Ils ont été rendus ipso facto caducs par la Loi 497 de 1949 réitérée par l'Ordonnance Loi de 1959 n°669, laquelle par un article générique prescrivait :

« Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente Ordonnance Loi ». En effet l'intitulé même de cette dernière spécifiait nettement « Ordonnance Loi n°669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la Législation relative aux conditions de location de locaux à usage d'habitation ».

S'agissant des « garde-fous » évoqués par le Gouvernement pour éviter des augmentations de loyers manifestement excessives, ils ne peuvent s'accommoder de dispositions évasives, ambiguës, imprécises ou même ambivalentes. Est-il concevable par exemple que le propriétaire puisse s'autoriser dans l'appréciation de son évaluation initiale d'éléments d'ordre spéculatif purement subjectifs, voire fantaisistes ?

C'est ici que dès le départ, une clause spécifique se doit d'exclure « la mouvance spéculative » et revenir à celle de « juste prix de la chose louée » du secteur ancien immobilier antérieur au 1^{er} septembre 1947.

Dans le passé, cette attitude résultait déjà d'une position gouvernementale équitable. Elle ressort d'une contre requête déposée par le Ministre d'Etat d'alors, en date du 13 mars 1981, dans le cadre d'un recours mis en œuvre par l'Association des Propriétaires de Monaco auprès du Tribunal Suprême de la Principauté. Dans sa décision du 14 octobre 1981, la haute juridiction monégasque n'a pas manqué de relever le point soulevé par l'Etat. Deux passages revêtent un caractère essentiel, parce qu'indiscutable, en énonçant :

- a) « ...que le mouvement spéculatif dont font l'objet les locaux du secteur libre s'oppose à ce que le montant de leurs loyers puisse être pris comme terme de comparaison avec les prix pratiqués dans le secteur protégé, dans lequel cette notion est totalement étrangère... »

b) « par contre, en tenant compte depuis 1980 de l'évolution de l'indice de la construction, la fixation de la valeur locative des logements du secteur protégé remédie à la disproportion incriminée entre le prix de cette valeur et le coût des travaux immobilier... ».

De surcroît, de 2001 à 2007 des logements du secteur protégé (Loi 1235) ont été, sont ou seront libérés de leurs occupants. A ces occasions les propriétaires concernés ne sont soumis à aucune limite pour fixer des taux de loyer se rapprochant de ceux du secteur libre, ouvert à la spéculation, mais ayant été acceptés par les nouveaux preneurs pour des raisons diverses, parfois impérieuses.

En l'absence de toutes mesures efficaces d'encadrement surtout utilisables au niveau de la commission arbitrale le plein droit au renouvellement du bail revêtirait alors un caractère, purement virtuel et le viderait de sa propre substance.

Quant aux taux des loyers majorés pour 2005 et 2006 limités à 3,25% au lieu de 13% programmé par la Loi 1235, selon l'engagement formel du Ministre, il y a lieu de constater :

a) depuis 1999 les majorations annuelles de loyers ont été soumises à des pourcentages supplémentaires dits rattrapages se cumulant avec des évolutions traditionnelles d'inflation du coût de la vie :

1999	+ 10,13% dont 8,50% de rattrapage spécifique
2000	+ 14,36% dont 13% de rattrapage spécifique
2001	+ 1% Droit au Bail (souscription obligée du bail de 6 ans)
2002	+ 14,13% dont 1% de droit au bail
2003	+ 14,13% dont 1% de droit au bail
2004	+ 14,13% dont 1% de droit au bail
2005	+ 4,28% dont 1% de droit au bail
2006	+ 4,28% dont 1% de droit au bail

b) ainsi par rapport à l'année 1998 (base 100), la dernière dont la majoration (+ 2,01%) a suivi la seule évolution paramétrique cependant plus sensible que celle de référence du salaire de la CAR (Caisse Autonome des Retraites) (+1,1%), le cumul des pourcentages de variation réglementaires ou légaux) intervenus **pour la période 1998 à 2006 incluse sera de +105,66% de majoration globale.**

Si la Loi 1235 devait demeurer en l'état, **la majoration cumulée 1998 à 2006 atteindrait alors +146,34%.**

c) Il faut rappeler que ces variations très sensibles des valeurs locatives, bardées de rattrapages qualifiés de « spécifiques », n'ont pas fait l'objet, de la part du Gouvernement Princier, autorité décisive, d'une justification chiffrée probante. C'est pourquoi il lui appartient à l'occasion de la Loi en préparation pour ce printemps d'en fournir minutieusement aux parties redevables, donc payantes que sont les locataires, tous les éléments nécessaires, cela par le biais de la prochaine réunion de la « Commission Mixte d'Etude du Problème du Logement ».

d) cet organisme officiel fait l'objet (infra p.33) d'une partie spéciale consacrée aux tribulations de trois demandes de convocation de la part de l'A.L.M.

* AUTRES MESURES D'IMPORTANCE *

Le 19 décembre 2003 dans sa déclaration relative à la proposition de Loi votée le 20 juin précédent par le Conseil National, le Ministre d'Etat en annonçant publiquement à la tribune du Conseil National l'engagement solennel du Gouvernement à déposer à la session ordinaire de printemps 2004 un projet de Loi allant dans le sens de l'Assemblée, a tenu à en préciser les « grandes lignes ».

Elles ont fait l'objet de la part de l'A.L.M des commentaires exposés ci avant. N'étant pas exhaustifs ils demeurent forcément fragmentaires.

Le projet de Loi concerné aura donc à les compléter par la mise au point d'autres dispositions normatives. Les mesures devant en résulter ne sont ni secondaires ni négligeables, bien qu'exemptes d'indications gouvernementales. D'elles peuvent également dépendre la pérennité du secteur immobilier protégé et le maintien à Monaco des catégories de personnes ayant le « droit de Cité » et, au sens internationalement prescrit par les Nations Unies, celles relatives au « Droit au Logement Suffisant » excluant toute discrimination notamment celle basée sur la fortune.

L'A.L.M tient ici à en énoncer les plus essentielles. Il s'agit [*dans l'ordre chronologique des articles de la Loi 1235*] :

1. Rétablissement du respect de l'ordre hiérarchique des catégories de **personnes protégées** ;
2. Lorsqu'il y a dépôt de garantie, des mesures spécifiques permettant la rémunération des sommes ainsi à bloquer au profit des locataires juridiquement toujours détenteurs de leur montant ;
3. Meilleure explicitation des **clauses obligatoires** ou dites **abusives** à intégrer dans le bail écrit ;
4. Prévoir une **clause d'indemnisation dissuasive** à l'égard du propriétaire ayant irrégulièrement évincé un locataire personne protégée ;
5. Pour les périodes de rénovation ou démolition et reconstruction (art. 14 et 15) **remplacer la formule** « ...peut donner congé à son locataire... » par celle « ...peut suspendre le contrat locatif, le bailleur qui ... » ;
6. Prévoir la prise en charge des frais de déménagement, **aménagement et réaménagement** à la charge du bailleur visé aux articles 14 et 15 ;
7. Introduire une clause générique spécifiant que le **permis définitif de construire** ne sera délivré par l'administration qu'après certitude des relogements des locataires évincés faisant parties des personnes protégées ;
8. Tenir compte dans le bail en les énumérant avec évaluations justificatives des travaux de rénovation intervenus à la charge des locataires dans les six années précédant la signature du bail ;

9. Etablissement d'un **prix de loyer** actualisé fixé par le propriétaire lors du renouvellement du bail à proposer au locataire ou au nouveau preneur tenant compte de la notion du juste prix de la chose louée à l'exclusion de tout facteur spéculatif :
- variation sur six années et clause d'indexation annuelle tenant compte d'un panier d'indices objectifs références sur le montant de la retraite entière de la C.A.R (360/360) indices I.N.S.E.E (coût de la construction et de la consommation, hors tabac), S.M.I.C légal applicable en Principauté aux variations des valeurs du point par arrêtés ministériels relatifs aux traitements des fonctionnaires de l'Etat et de la Commune. A défaut application des propositions du document spécifique en annexe au présent mémoire.
10. **Exemption du dépôt de garantie** pour les anciens locataires de l'O.L 669 devenues personnes protégées détenteurs du bail de six ans présent par la Loi 1235 ;
11. Remplacement de la commission arbitrale système Loi 1235 contestable par recours à un Collège Arbitral d'experts s'inspirant du système Loi N°260 (art. 4 à 8) du 27 septembre 1939 qui a fait ses preuves ;
12. **Révision** à la hausse des montants de référence **des plafonds de loyers** à fixer par l'ordonnance prévue par la Loi relative à l'allocation différentielle de Loyer N°1212 ;
13. **Rétablissement de l'affichage** par voie de presse au Journal Officiel de Monaco des logements devenant vacants offerts à la location avec indications des surfaces habitables et prix des loyers proposés par les bailleurs ;
14. **Rétablissement de la clause d'ordre public** et celle plus générique visant l'abrogation de facto de toute disposition contradictoire antérieure ;
15. **Révision plus équitable des montants de l'Allocation Différentielle de Loyer (A.D.L)**, [applicable aux personnes protégées ne dépendant pas de l'A.N.L] par rapport à l'écart important existant entre les plafonds de référence et ceux de l'Aide Nationale au Logement (A.N.L) pour les ressortissants nationaux uniquement.

*** Au 1^{er} janvier 2004 ***

COMPARAISON VALEURS EN EUROS DES PLAFONDS MENSUELS DE RÉFÉRENCE

Types Logements	Plafonds		Diff en % A.N.L / A.D.L
	A.N.L	A.D.L	
Tous Secteurs Habitation	Règlement	Loi N°1212	
Studio	1350 €	570 €	+ 36,8
2 Pièces	2200 €	750 €	+ 29,3
3 Pièces	3400 €	1000 €	+ 240,0
4 Pièces	4400 €	1250 €	+ 220,0
5 Pièces et +	4700 €	1450 €	+ 224,0

16. **Diagramme synoptique et comparaison des augmentations** entre « les valeurs locatives et les salaires base C.A.R ».

Voir feuilles A et B en annexe

*** COMMISSION MIXTE D'ÉTUDE du PROBLÈME du LOGEMENT ***

Réponses Ministérielles négatives aux TROIS demandes de convocation par l'A.L.M

1) Une première demande de réunion de la dite commission avait été formulée le 27 mai 2003 par l'A.L.M à l'occasion d'une précédente remise de communication au cours d'une audience accordée par le Ministre d'Etat dans le cadre des dix mesures législatives de sauvegarde à prendre d'urgence préconisées par notre association.

2) Une deuxième requête est intervenue dans un courrier adressé le 23 août 2003 au Ministre d'Etat Son Excellence Monsieur Patrick LECLERCQ. Constatant que les documents remis antérieurement aux autorités gouvernementales « étaient demeurés sans réponses, ni suites, ni même n'avaient fait l'objet d'aucun échange de vues postérieur... » notre association faisait connaître sa position d'**avoir recours à la voie officielle aux plans légal et réglementaire.** »

Elle réitérait déjà, d'une manière plus insistante, la demande de la réunion de cet organisme à consultation obligatoire.

Elle rappelait sa définition réglementaire, ses missions pertinentes, sa large compétence et sa diverse composition dont la représentation de l'A.L.M.

La réponse ministérielle intervenue le 11 septembre 2003 n'a pas été positive. Oubliant le caractère obligatoire de la consultation, différentes raisons ont été évoquées, en particulier celle de la proposition de Loi votée le 20 juin par le Conseil National.

Se situant dans le délai semestriel laissé par la constitution au gouvernement pour donner réponse à cette proposition du Conseil National, c'est à dire 20 juin à 20 décembre le Ministre faisait connaître à l'A.L.M: « ... **dès lors qu'existe une proposition de Loi formelle sur ce sujet qui vous préoccupe, ce qui est la situation à laquelle nous faisons maintenant face, c'est avec le Conseil National qu'il revient au Gouvernement de développer un dialogue.** »

L'argument ainsi avancé par le Ministre se fondant sur un texte formel de proposition de Loi d'initiative Parlementaire, il semble logique que dans le dialogue direct, Assemblée Législative / Gouvernement Princier, un organisme consultatif, fut-il obligatoire, ne vienne pas s'interposer sauf s'il en est sollicité.

3) Mais dès lors que le Gouvernement a, par la voix du Ministre d'Etat, en séance publique du 19 décembre 2003 du Conseil National officiellement fait connaître qu'un nouveau Projet de Loi serait déposé pour la session de printemps au Conseil National, celui-là doit être soumis à la procédure traditionnelle. **A fortiori celle obligatoire résultant d'une Ordonnance Souveraine dont le Ministre se doit de faire appliquer en sa qualité de responsable de la fonction exécutive.**

C'est pourquoi l'avocat de notre association a été chargé de présenter une demande de convocation dans les formes officielles. Il s'agissait de la troisième demande de l'A.L.M.

Elle s'adressait dans ces conditions et **es qualités au président de la Commission Mixte** c'est à dire selon les propres termes de l'article 2 du texte réglementaire l'Ordonnance Souveraine 1959.

De ce fait son Président, qu'elle que soit sa fonction par ailleurs, ne pouvait qu'obtempérer à cette pressante démarche. Celle-ci dans le cadre des missions dévolues à la Commission (et très précisément rappelées à cette occasion) ne laissait pas d'autre choix que celui d'en fixer la date de réunion.

Pour l'A.L.M en tout cas elle répondait à sa position de suivre la voie réglementaire tracée et très généralement suivie antérieurement.

Le 16 du mois écoulé le Président de la Commission sous signature du Ministre d'Etat fait part d'une réponse négative à l'avocat de l'A.L.M.

Cette position de refus s'appuie sur le fait qu'il n'apparaît pas, à son signataire, approprié au stade de la procédure législative reposant sur des travaux communs Conseil National et Gouvernement « ...s'agissant d'un Projet de Loi, d'envisager de réunir une Commission Mixte d'Etude du Problème du Logement d'autant qu'elle s'est révélée, à l'usage, plus propice à des affrontements entre locataires et propriétaires qu'à des échanges constructifs. »

Tout d'abord les co-signataires du présent « Livre Blanc » ayant dans le passé, à divers titres, fait partie durant de nombreuses années des discussions et travaux de cette Commission ne peuvent souscrire à l'affirmation gratuite ministérielle relative à ces affrontements. Au contraire des échos favorables aux propositions de cette Commission n'ont pas manqué d'être soulignés dans et au cours des débats en séances publiques du Conseil National

Elles sont reproduites dans les comptes rendus intégraux des annexes du Journal de Monaco.

De plus la composition de la dite Commission ayant depuis la réunion de novembre 1999 changé de titulaires quant aux représentants du Conseil National, du Maire ou son représentant, du Conseil d'Etat, du Directeur des Affaires Législatives comme de notre Association, les allégations écrites et désobligeantes du Ministre d'Etat s'avèrent à l'égard des personnalités concernées, revêtir un caractère de mauvais procès d'intention sans fondement.

Cette composition étant de par l'intitulé même de la commission de nature mixte et regroupant des organismes, d'émanations diverses, représentatifs des différentes activités économiques, judiciaires, politiques, administratives, associatives et sociales pour l'étude d'un problème d'intérêt général, celui du LOGEMENT en Principauté présuppose l'expression d'opinions divergentes et leur confrontation libre entre les participants y compris les représentants de l'autorité gouvernementale.

La Commission ne peut être confondue avec un simple groupe de travail « interne à l'Administration » dont les interlocuteurs sont des fonctionnaires soumis à leur autorité hiérarchique.

Enfin au plan plus général juridico-institutionnel, il y a lieu de souligner que l'Ordonnance Souveraine sur le fonctionnement de la Commission Mixte d'Etude du Problème du Logement précise très clairement en son article I, dès sa création en février 1959,

« Il est institué une Commission du Logement. Cette Commission sera obligatoirement consultée, donnera son avis et formulera des suggestions en matière de logement »:

- d) SUR LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ou réglementaires susceptibles de remettre dans le circuit normal un nombre plus important d'appartements existants ;
- e) SUR LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ou réglementaires ayant pour objet de faciliter la construction, l'acquisition ou la location de logements nouveaux ;
- f) SUR LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ou réglementaires relatives aux prix des loyers.

La déclaration officielle du Ministre d'Etat à la séance publique du Conseil National du 19 décembre 2003 annonçant le dépôt, pour l'actuelle session de printemps, d'un Projet de Loi sur le bureau du Conseil National puis en examinant ses grandes lignes, celles-ci portant sur la Loi N°1235 dont en particulier l'établissement, à définir, de garde-fous pour éviter la fixation de loyers excessifs rendent en conséquence la convocation de la Commission Mixte inévitable parce que « OBLIGATOIRE. »

Ne pas le faire serait méconnaître les éléments juridiques de nos institutions pertinemment rappelés dans leurs commentaires par les jurisconsultes de la Constitution en 1963, à savoir :

- « Le principe de la Monarchie Constitutionnelle implique la supériorité de la constitution sur tous les actes des autorités publiques ou des particuliers (art.2) ;
- ...Les compétences ne s'exercent que dans les conditions fixées par la Constitution et par les lois ou règlements (art.2) ;
- ...La Constitution fait de l'Ordonnance Souveraine l'émanation directe du Prince...(art.45) ;... »

L'Ordonnance Souveraine N°1959 étant régulière en la forme et en son fond, son Président, en l'occurrence, le Ministre d'Etat doit de rigueur en respecter le caractère de Consultation Obligatoire bien évidemment avant tout dépôt du Projet de Loi sur le bureau du Conseil National.

Pour ce qui la concerne, l'A.L.M ne peut accepter de se laisser soustraire de communications, d'ordre réglementaire, indispensables à l'information de ses mandants. Elle est en conséquence parfaitement fondée de les recevoir normalement dans le cadre des travaux de la Commission Mixte ou, à défaut de l'exiger.

*** CONSTAT DE DERNIÈRE MINUTE ***

Au moment du bouclage du présent « LIVRE-BLANC » et de l'apposition de sa datation la presse quotidienne d'information vient de se faire l'écho de la séance publique annuelle et constitutionnelle tenue par le Conseil National ce 1^{er} avril pour le renouvellement de son Bureau (Président, Vice-Président, Secrétaire...) et de ses Commissions (Internes, Internationales Parlementaires, Mixtes avec l'autorité responsable des fonctions exécutives).

Evoquant à cette occasion le dossier sensible de la révision de la Loi N°1235 le Ministre d'Etat faisant part que le nouveau projet de Loi venait d'être présenté le 31 mars en Conseil de Gouvernement précisait que « (...) on va fixer un délai court au Conseil Economique et Social pour examen, afin qu'il soit voté fin juin. »

Si la consultation de cette dernière assemblée à trois composantes est tout à fait opportune il y a lieu cependant de souligner que cette démarche ne répond à aucune obligation réglementaire puisque facultative.

Dans ces conditions comment le Président de la **Commission Mixte d'Etude du Problème du Logement** pourrait-il encore se soustraire à la convocation, réclamée par trois fois par l'A.L.M, de la commission « ad hoc » qui, elle, revêt un caractère de mixité et de consultation obligatoire ? Dans l'intitulé même de sa mission générale est visée l'étude du problème du logement. Dans ses travaux enfin se trouvent en participation trois représentants du Conseil National, dont son Président, désignés ce 1^{er} avril ce qui indique bien à ce niveau l'imbrication de l'assemblée législative.

Cette dernière étant ainsi associée quant à la préparation des textes législatifs il n'existe donc pas de séparation comme le prétend le Président de la Commission, es qualités de Ministre d'Etat, dans son argumentation quelque peu spacieuse adressée à l'A.L.M.

C'est pourquoi la pratique d'un tel ostracisme serait, à l'évidence, un acte grave d'entorse au bon fonctionnement de nos institutions c'est à dire, en fait, à l'Etat de Droit consacré par l'article 2 de notre Constitution de 1962 modifiée.

Un tel risque de situation paraît, nous semble-t-il, particulièrement peu souhaitable en l'état de la conjoncture du moment.

* CONCLUSION *

Du 30 juin 2000 au 31 mars 2004 quarante cinq mois se sont écoulés.

Ils ont fait l'objet du présent « Livre Blanc »,

Consacré { - au Droit au Logement dans notre pays,
- au Maintien de sa population autochtone ancienne,
- à la Rectification, à cet effet, de la Loi N°1235.

- ✓ Par la chronologie des dates afférentes aux faits notables intervenus,
- ✓ Par les commentaires de l'A.L.M sur ceux-ci,
- ✓ Par les textes pertinents aux niveaux interne et international de référence,
- ✓ Par la politique constante et pragmatique observée en la matière depuis les décennies antérieures,

ont été mises en exergue de solides considérations confortant,

LE DROIT AU LOGEMENT

Au PLAN de L'ÉTHIQUE, l'idée en a été circonscrite à Monaco dès 1920 par deux personnalités politiques, juristes éminents, élues par les Monégasques:

M. REYMOND Suffren (Maire de Monaco), « La première tâche des pouvoirs publics est de **défendre la population autochtone et sédentaire contre une menace d'éviction**. L'occupant doit bénéficier d'un droit de préférence. Voilà le principe à consacrer »

M. AURÉGLIA Louis (futur Maire de Monaco, puis, Président du Conseil National), « **C'est avant tout de la population locale qu'il faudra se préoccuper**. Elle doit avoir un privilège de séjour. Ce qui doit être rendu impossible, c'est qu'un propriétaire puisse congédier un locataire en règle avec le code, pour lui en substituer un autre. »

Au PLAN DÉMOGRAPHIQUE.

- Il s'agit pour une population globale de 32.020 habitants, officiellement recensés en l'an 2000, d'assurer en premier le logement des nationaux, soit 6089 personnes.
- Il s'agit ensuite pour les 25.931 habitants restant d'assurer le maintien en Principauté de la partie de population la plus ancienne, « enrochée » à Monaco et composée des Enfants du Pays et des Gens du Pays non monégasques. Ils peuvent

être estimés entre 4000 et 5000 personnes (propriétaires ou locataires habitants) selon des sources sérieuses, soit une moyenne à retenir de 4500 personnes.

Au PLAN GÉOGRAPHIQUE.

La population globale ainsi recensée doit être logée sur la surface restreinte du territoire monégasque, soit 2 Km² sur lesquels ont été édifiés 18.396 logements recensés en l'an 2000. Mais le parc destiné à l'ensemble de la population protégée se limite, lui, au secteur immobilier construit avant le 1^{er} janvier 1949 :

Soit un nombre de logements de	4.423
+ logements à caractère social du domaine de l'Etat construits depuis 1950 destinés aux nationaux	1.750
+ logements des caisses sociales construits en secteur libre depuis 1947 réservés aux salariés actifs ou retraités, nationaux ou non nationaux, (<i>estimation</i>)	600
soit au Total	6.773 (arrondi à <u>6.800</u>)

Pour environ 6.089 monégasques + 4.500 non monégasques, soit 10.589, arrondies à 10.600 personnes protégées.

Ces deux chiffres, 6800 logements pour 10.600 habitants, font apparaître un ratio,

$$\textbf{Habitants / Logements = 1,56}$$

Au PLAN JURIDIQUE et MORAL.

Le Droit au Logement a été le résultat d'une législation d'application empirique puis de sa reconnaissance morale interne à la Principauté, enfin transcendée par les principes fondamentaux en résultant au niveau international, initiés par les Nations Unies au travers de la déclaration des Droits de l'Homme (O.N.U 1948) et des pactes internationaux d'application qui en constituent l'aboutissement planétaire (1966) avec, pour Monaco, effet au 28 novembre 1997 par Ordonnance Souveraine de ratification en février 1998.

Aussi convient-il de rappeler ici que ce droit a été effectivement appliqué d'une façon constante par les mesures législatives comme réglementaires (notamment Loi N°497 de mars 1949 et O.L N°669 de septembre 1959) arrêtées au cours des décennies passées du dernier siècle.

Que sa vocation morale a été réactivée en octobre 1999 par la plus haute autorité de l'Etat S.A.S le Prince Rainier III à l'égard de « **TOUS CEUX QUI SONT NES OU ONT VECU A MONACO DOIVENT SAVOIR QU'ILS Y ONT DROIT DE CITE.** »

Que de ces états de faits, dans le cadre de notre Etat de Droit, nos nationaux, les enfants et les gens de ce pays aspirent à y vivre paisiblement et sereinement comme par le passé à l'exclusion de toutes contraintes locatives outrancières et abusives.

En définitive il s'agit de permettre à toute cette population concernée d'avoir la garantie de pouvoir vivre à Monaco en phase avec l'un des Droits de l'Homme le plus essentiel contenu dans les déclarations solennelles et pactes internationaux déjà cités et confirmés en 2000 et 2001 par les décisions du Tribunal Suprême de la Principauté.

A cet effet le Gouvernement et le Conseil National ne peuvent, dans la Loi rectificative à venir en discussion dans les jours prochains au sein de notre Parlement, arrêter des mesures législatives en faux-semblant.

Au contraire il y a lieu de remettre en pratique la promotion comme le respect dans notre pays des valeurs, principes et droits fondamentaux passés en revue par le présent « Livre Blanc ».
